

المحتويات:

افتتاحية

في خلال العقد الماضي، انخرط عدد كبير من الباحثين في دراسة العلاقة ما بين الجغرافيا والقانون، في محاولةٍ لتوضيح الروابط بين هذين المفهومين اللذين يزدادان تعقيداً. في الواقع، إن المقارنة بين القانون والبيئة العمرانيّة أو الطبيعيّة قادرة على أن تغيّر فهمنا لكلٍّ منهما، وقد تضع أمامنا أسئلةً جديدةً حول كيفية إنتاج المدن، استدامتها، أو تحويل مسارها[1]. في لبنان، غالباً ما أتت النظرة السائدة إلى القانون خاليةً من أبعادها الإجتماعيّة، تختصرها آلية تأثير الطبقة السياسيّة على التشريع. وكان تأثير ذلك هائلاً على مسار العمران والتنمية والبيئة. وإذا نظرنا إلى المشهد المؤسساتي، حاضراً وتاريخيّاً، نجد إخفاقاً كاملاً في التعاطي مع البيئة والعمران. على مدى عقود عديدة، شهد لبنان تدهوراً في الحقوق السكنيّة، وإقفالاً لشواطئه أمام العموم، وغياباً لخطةٍ للنقل العام، ناهيك عن حدودٍ وحواجز متزايدة بين المناطق وحول الأحياء، واختفاء المساحات المفتوحة والخضراء من حياتنا يوماً بعد يوم... فقد أدّت السياسات المدينية السابقة والحالية إلى تعطيل حياة الناس اليومية، وتشويه ملامح محيطهم العمرانيّ والبيئيّ، وتقليص قدراتهم على المشاركة في القرارات التي تؤثر فيهم بشكل مباشر. التتمة ص. ٢



انطلاقاً من هذا السياق، أطلق استوديو أشغال عامة بالتعاون مع المفكرة القانونية في تموز ٢٠١٧ مشروعاً بحثياً تحت عنوان «العمران والقانون في لبنان: التصاميم التوجيهية وتأثيرها على الحياة اليومية». في خلاله، نظرنا بشكل نقديّ في خرائط استخدامات الأراضي (أي التصاميم التوجيهية) في ١٥ مدينة وبلدة في لبنان، من أقصى شماله إلى أقصى جنوبه: زغرتا، المينا، شكا، حصون، كوسبا، البربارة، زوق مكايل، الضبية، الدامور، الدبيّة، بعقلين، عدلون، العباسية، النبطية وقانا.

بعد عام من التفاعل مع أُناس وأماكن - في بعض الأحيان غير مألوفة بالنسبة إلينا - ليس من السهل استخلاص العِبر أو النتائج. إن عملية الكتابة عن هذا الموضوع لا تختلف كثيراً عن عملية البحث نفسها، لأن التجربة هي مزيج من التناقضات والغضب والتأمل التي تخدر في البداية كل أفكارنا.

من أين نبدأ؟ في البداية، نجد حياة الناس متناثرة ومشوهة - إما مغطاة بتراب حرب طويلة، أو محاطة برائحة التلوث، أو بإحساس الخسارة.. كفقدان منزل، أو موقع، أو مصدر دخل.

ولكن سرعان ما ننتبه إلى أنّ المعاناة الفردية أو الجماعية التي شاهدناها في بحثنا في هذه الأماكن، والحالة التي غالباً ما تقلب بالفوضى، ليست عبثية ولا هي بحكم الواقع، بل هي إلى حد كبير نتيجة تخطيط سيئ أو رؤية ناقصة. من ناحية أخرى، فإن الخطاب السياسي السائد لطالما أشار إلى أن جميع مشكلاتنا المعاصرة هي نتيجة حرب ١٩٧٥، ما يساهم في تغييب وجهة النظر النقدية حيال السياسات أو التوجهات العمرانية التي سادت قبل الحرب. في عدد من الحالات التي قمنا بتوثيقها، نستخلص بأن لسوء التخطيط الحالي مرجعية تعود إلى ما قبل سنوات الحرب.

التخطيط في بداياته

في القرن التاسع عشر، انطلق من أوروبا ودول الاستعمار «هوس» بالنظام الصارم ورغبة لدى الطبقة الوسطى في الحفاظ على نظافة المدينة وصورتها. تم تخصيص وفرز الحيّز المديني بشكل يضمن أن الأخطاء و«المشاكل» المدينية لا تهدد النظام الجديد المرتب جيداً[٢]. مع ظهور مرحلة الحداثة، حاول المخططون تجسيد حلم الدولة بالانتظام المادي والاستقرار السياسي عبر العمران[٣]، فأدت قوانين البناء وتقسيم المناطق إلى فصل المدينة واستنساخ الطبقات الاجتماعية المختلفة فيها.

في فرنسا في ظل الأمبراطورية الثانية، لم يكن تخطيط «هاوسمان» لباريس (عبر هدم الأحياء وإعادة هيكلتها) مجرد عمل مباشر للثورة المضادة فحسب، بل كان أيضاً عملاً رمزياً لفصل شوارع باريس عن تاريخها الثوري وإعطاء دفع للمضاربة العقارية[٤]. في ظل سياسات مشابهة، كان التخطيط المدني منذ بدايته جزءاً لا يتجزأ من «المشروع الحداثي»[٥]. واعتبر المخططون والناس عموماً أن التنظيم المدني هو وسيلة لتحقيق «الصالح العام» (بمفهومه الشمولي) من خلال استخدام معرفة الخبراء في تمكين الدولة من تشكيل البيئة العمرانية، وبذلك تم تجاوز أشكال أخرى من المعرفة داخل المجتمعات. وتمت مأسسة «التخطيط» بشكل متواطئ مع الأيديولوجيات السائدة والأنظمة الحاكمة، فأصبح أداةً للتحكم في كيفية تشكل الفضاء المديني تماشياً مع مفاهيم وقيم السلطة ومن يتبعها من نخب ومجموعات، وذلك في سياق عملية غير مسبوقة من التوسع العمراني والرأسمالية التي تبنتها جميع المؤسسات.

في لبنان، كان التخطيط وتصوّر المدينة جزءاً من تجربة الحداثة أيضاً[٦]. تم إنشاء معالم حديثة (مثل ساحة البرج العثمانية) لتشجيع مفهوم جديد للمجتمع على أنه يتقدّم، ويتطوّر ويتحدث. لكن الإلتزام الليبرالي الذي ميّز لبنان في عام ١٩٤٣ وضعه في تناقض مباشر مع السياسات المعتمدة في دول ما بعد الاستعمار، وبخاصة لجهة إنشاء مؤسسات للتخطيط والوعود بإنتاج دولة رعائية حديثة. ففي لبنان، لم يكن الحلم مرتبطاً بالدولة الراعية[٧]، بل كان الوعد أن نكون على الأخص بلد إنتاج خدمات؛ كما أعلن المحامي غبريال منسى في خطاب للجمعية اللبنانية للاقتصاد السياسي في ١٩٤٨: «التجارة والسياحة وارتياد الأجانب لربوعنا تؤلف الأعصاب الأساسية في جهازنا الاقتصادي.»[٨]

وعليه، شهد مطلع القرن العشرين وضع قانون البناء اللبناني في العام ١٩٤٠، الذي نتج عن عملية تبنّ للقانون الفرنسي بعد تحديثه وإعادة كتابته. وقد قامت بها لجنة مؤلفة من مهندسين معماريين عاشوا ودرسوا في أوروبا في ظل النهج الحداثي للعمران وقتها؛ فكان نص القانون ممثلاً للنماذج الفكرية الفردية لكل من أعضاء اللجنة[٩]. هذه النخبوية (بحسب غندور) ترسّخ الموقف الهرمي للخبراء تجاه الحيّز المديني، وتضع قانون البناء ضمن سياق استعماري حداثي. بالإضافة إلى ذلك، جاء قانون البناء اللبناني تعبيراً عن التوجّه الخدماتي والسياحي للاقتصاد. فقد سعى إلى تكثيف البناء من خلال عملية حسابية لعوامل الاستثمار، بالطريقة ذاتها في كافة المناطق في لبنان، متجاهلاً عوامل عدة مثل تكوين الأرض والجغرافيا والمجتمع.

إنّما بعد سنوات، ومع اندلاع حرب ١٩٥٨، بدأت تتشكل العديد من المؤسسات العامة المعروفة لدينا اليوم، وعمدت إلى التدخل المباشر في تنظيم الحيّز المديني داخل الدولة[١٠،١١]. بدأ الحديث عن «الخطة الشاملة للإنماء» في الخمسينات مع إنشاء وزارة التصميم، وشهد العام ١٩٦٢ صدور أول قانون للتنظيم المدني، تلاه تنظيم ٨٢ منطقة في لبنان، أيّ صدرت بشأنها تصاميم توجيهية وتفصيلية بشأنها، وذلك خلال الخمس عشرة سنة التي سبقت الحرب.

لكن تفكك الدولة المركزية وإضعافها خلال السبعينات أدى إلى انهيار شبه نهائي للدولة مع اندلاع حرب ١٩٧٥-١٩٩٠. كما أدى إلى إلغاء وزارة التصميم في العام ١٩٧٧. ومنذ العام ١٩٩٠، سعى لبنان إلى مشاريع إعادة إعمار واسعة النطاق، زاعماً عودته إلى التزامه الليبرالي المبكر إزاء تدخل الدولة المحدود في الشؤون الاجتماعية والاقتصادية. وفي محاولة لجذب النخب المالية الدولية، تركزت معظم التدخلات على التحسين المذهل للبنية التحتية المادية، بالإضافة إلى إعادة الإعمار على نطاق واسع لمركز العاصمة.

لم توضع الخطة الشاملة للإنماء إلا بعد مرور أكثر من نصف قرنٍ على بدء الحديث فيها، وتمّ اختزالها بـ «الخطّة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية» التي كانت أهدافها العمل على تطوير مبدأ الإنماء (الاقتصادي) المتوازن للمناطق، وتوزيع الخدمات والتجهيزات، وترشيد استعمال الموارد. صدرت هذه الخطة بموجب مرسومٍ في العام ٢٠٠٩. في المقابل، صدر في العام ٢٠٠٠ قانون يرمي إلى إلغاء وزارتَي «الإسكان والتعاونيات» و«الشؤون البلديّة والقرويّة»، لينهي أيّ حديثٍ رسميّ عن الحقّ في السكن والإنماء المتوازن.

منذ العام ١٩٩٠، قامت المديرية العامة للتنظيم المدني بإصدار تصاميم توجيهية لتنظيم ٧٨ منطقة، ما يعني أنه خلال الـ ٢٨ سنة التي تلت الحرب، تم تنظيم عدد مناطق أقل من المناطق التي تم تنظيمها خلال الخمس عشرة سنة التي سبقت الحرب. وتقوم المديرية بإصدار التصاميم والأنظمة لكل مدينة وقرية وبلدة على حدى، من دون توجيه شامل أو سياسة عامة، ومن دون أيّ ذكر للخطة الشاملة لترتيب الأراضي.

إذاً، على أيّ أساس تصدر التصاميم التوجيهية؟

في بلدة قانا الجنوبية، يتساءل السكان لماذا لم يسأل أحد عنهم قبل المجزرة التي تعرضوا لها من جراء العدوان الإسرائيلي في عام ١٩٩٦؟ بعد المجزرة، تم تسليط الضوء على هذه البلدة التي كانت بمنأى عن الأضواء. ومع ذلك، تم تسليط الضوء على مغارة السيد المسيح وأهمية حماية الموقع في هذه البلدة غير المنظمة. لذا، بادرت «المديرية العامة للتنظيم المدني» إلى العمل على تصميم توجيهي لقانا لأول مرة في تاريخها واقتصر التصميم التوجيهي على حماية موقع مغارة المسيح، وعلى تلبية رغبات النافذين في البلدة. قام بتصنيف أعالي التلال كمناطق «فيلات» ويمنع البناء من حول هذه الفيلات كي يستمتع أصحابها بمنظر الأشجار وبالهدوء.

نحاول في القسم الأول من المنشور إذاً أن نشكل فهماً تاريخياً للدافع وراء إصدار التصاميم التوجيهية والإطار القانوني الذي يحيط بهذه الممارسة. في سياق هذه الفقرة عن التشريع والواقع، يظهر نص مروان غندور تاريخ تنظيم مدينة بعلبك، الذي يشكل مثالاً لتناقض التشريع مع الممارسات المساحية الاجتماعية، بحيث تظهر ملامح التضارب في تدهور النسيج العمراني ونوعية المساحة في المدينة.

في الأقسام الأربعة التالية، نركز على نتائج التخطيط على حياة الناس، وفي كل منها، نستخلص عِبراً حول ممارسة التنظيم المدني في لبنان.

انطلاقاً من قصة الدامور والدبيّة، يطرح القسم الثاني عمليات الإقصاء وكيفية تعاطي السلطات المحلية مع هذا الواقع التاريخي. في إقليم الشوف، الذي شهد مجازر وفظائع حرب ١٩٧٥، وجد السكان أنفسهم يتساءلون ما إذا كانوا سيعودون أم لا. منذئذ، استغل السياسيون المحليون الماضي المؤلم للتعبير عن خطابات حداثية وتخويفية تؤدي إلى مزيد من الإقصاء. فتم تطوير تصاميم توجيهية على أسس طبقية حيث السكان غير المرغوب فيهم هم أولئك غير القادرين على تحمّل تكاليف السكن أو الدخول إلى هذه المشاريع الجديدة. وفي مقالها عن صحراء الشويفات، تبيّن هبة أبو

عكر مساهمة تخطيط جغرافيات الحرب في «زمن السلم» في صياغة أحداث ما يعرف ب«٧ أيار». ويبيّن المقال كيف أنّ إنتاج جغرافيات العيش اليومية كالسكن والطرق والمناطق الصناعية على يد المنظمات السياسية ذات الطابع الطائفي، حوّل أطراف المدينة المهمشة إلى جبهات قتالٍ جديدة.

في بلدتي زوق مكايل وشكا، نجد الناس يمسحون الغبار من على أوعية النباتات، من على أرضية منازلهم وأثاث بيوتهم؛ الغبار الذي تراكم يوماً بعد يوم بفعل المنشآت الصناعية الملاصقة لبيوتهم. يرتادون المستشفيات بانتظام، لأنها الطريقة الوحيدة للحؤول دون توغّل السموم في صدورهم، وذلك بعد أن تحركوا وتظاهروا عبر السنوات. في الزوق، يكرر السكان سردية البلدية التي تدّعي أنه ليس لها دور في حل هذه المشكلة، في حين أن مجالس البلدية المتتالية لم تقاوم التصاميم التوجيهية الآيلة إلى التشجيع على مزيد من البناء في الأحياء السكنية الأكثر تضرراً من المناطق الصناعية. عبر حالات الزوق وشكا والحصون، يطرح القسم الثالث تساؤلات حول السياق التاريخي لنشوء المناطق الصناعية وكيف قامت التصاميم التوجيهية المتتالية بعمليات تهدّد الصحة العامة.

هذا التغييب أو إخفاء الواقع لم يقتصر على المناطق الصناعية، وإنما على التجمعات غير الرسمية التي عاش فيها سكانها لعقود عديدة. في القسم الرابع، نروي كيف يراقب سكان حيّ شبريحا بينما يتم هدم مساكن جيرانهم من قبل جرافات مجلس الإنماء والإعمار، لاستكمال الأوتوستراد الجنوبي. في مقال "التنظيمات الإقصائية والتمدين غير الرسمي: حالة المجتمع الفلسطيني في نهر البارد" لرنا حسن، يكشف تحليل التطوّر التاريخي لامتداد مخيّم نهر البارد كيفيّة إسهام التخطيط المديني في تهميش مجتمع اللاجئين الفلسطينيين، ما يثبت مجددًا أن تنظيمات التخطيط بإمكانها أن تشكّل أدواتٍ سياسيةً للإقصاء والحرمان من حقوقٍ معينة.

في ساحل الزهراني، يتساءل سكان عدلون: لماذا لم تحصل المنطقة على تدخلات إنمائية منذ تشكيل لبنان الحديث؟ ولماذا يتم تهميش المحرك الاقتصادي الحيوي لسهل الزهراني حيث استُخدم تاريخياً ما يقرب من ثلثي المساحة للزراعة؟ وتقارب ناتالي بكداش في مقالها عن شاطئ مدينة صور أسئلة شبيهة حول علاقة الزبائنية بالحفاظ على المقومات المحلية أو عدم الحفاظ عليها. نشهد في هذا في القسم الخامس والأخير (أيضاً عبر أمثلة من الضبية وصيدا) كيف أنّ الزبائنية والمصالح الخاصة تتفوّق على التاريخ والمقومات المحلية، عبر فراغ تشريعي متعمّد.

في جميع هذه الحالات، يبقى التخطيط في ممارسته أداة للأقوياء، سواء أكان القوي هو الدولة المركزية أو المتموّل أو النخب الاجتماعية. بالنتيجة، يتم انتهاك كامل الحقوق: في الصحة، في المصالحة الكريمة، في السكن، وفي التنمية. وقد أسهمت هذه التصاميم التوجيهية بالتالي في إزاحة مخيلة الناس، ونسيج الأماكن، وسبل العيش، وأحياناً إزاحة أحياء بأكملها.

فهل ممارسة التخطيط في لبنان لا تزال متجذرة في رؤية حداثية تبدي الصورة النظيفة المرتبة على حساب الطبقات غير المرغوب فيها؟ أم أنها ممارسة نيولبرالية متجذرة في سياسة السوق الحرّ عبر منطق «الاستثناء عن القانون» الذي بات أداةً تخطيطية رئيسية؟ أمّ أن الإطار التشريعي الراهن حيث تغيب المشاركة يؤدي الى تفاقم سلطة دوائر القرار المُقتصرة على العلاقات الشخصية والتي تمهّد الطّريق لبروز وتفشي أشكال الفساد من محسوبيّات وزبائنية؟

نحاول في هذا المنشور أن نجاوب على هذه الأسئلة، التي نأمل أن تشكل انطلاقة لمزيد من الحوارات والعمل المباشر.

[١] Clark, T. J. (1985), The Painting of Modern Life: Paris in the art of Manet and his follower. London: Thames and Hudson

[٢] Clark, T. J. (1985), The Painting of Modern Life: Paris in the art of Manet and his follower. London: Thames and Hudson

[٣] Prendergast, C. (1992), Paris and the Nineteenth Century. Cambridge, MA; Oxford: Blackwell

[٤] خلال ثورات ١٧٨٩، ١٨٣٠، ١٨٤٨، ١٨٧١، كانت أجزاء من باريس قد استسلمت للثوار. كانت هذه النجاحات ترجع جزئياً إلى الممرات الضيقة الملتوية في المدينة التي تعود إلى القرون الوسطى. كان تجديد هوسمان لباريس عبارة عن برنامج ضخم بتكليف من الإمبراطور نابليون الثالث. وشمل ذلك هدم أحياء من العصور الوسطى اعتبرت مزدحمة وغير صحية من قبل السلطة في ذلك الوقت؛ وبناء طرق واسعة وحدائق وساحات جديدة وضم الضواحي المحيطة بباريس.

[٥] Yiftachel, O. (2000), “The Dark Side of Modernism: Planning as Control of an Ethnic Minority”, in The Blackwell City Reader. Blackwell, Oxford, pp 541-535

[٦] Hanssen, J. (2005), Fin-de-Siècle Beirut - the making of an Ottoman Provincial Capital. Oxford: Oxford University Press

[٧] Abu Rish, Z (2015), Then and Now: Lebanese State Institutions During the Early Years of Independence. Interview on LCPS

[٨] Menassa, G. (1948), Plan de Reconstruction de l'Economie Libanaise et de Reforme de l'Etat. Avec la collaboration de M. Joseph Naggear, Beyrouth : Éditions de la Société libanaise d'Économie politique

[٩] Ghandour, M. Building Law: A Critical Reading of the Lebanese Case, in Paradoxes of Progress: Architecture and Education in a Post Utopian Era, 2001

[١٠] Tabet, J. (2001), Beyrouth, Collection Portrait de Ville. Paris: Institut Français d’Architecture

[١١] Verdeil, E. (2002), Une Ville et ses Urbanistes: Beyrouth en Reconstruction, Doctoral Dissertation, Université de Paris I.Blackwell

محضر ٩٤/٢٥

- اميون شبكة طرق المرسوم ٧١/١٧٧١

اميون شبكة طرق تقسيم منطقة المرسوم ٦٨/٩٣١١

- وضع منطقة تحت الدرس محضر ٢٠٠٠/٢٧ (حردين - مزرعة كساب - تبحا - زغرتا المتاولة..)
- وجه الحجر وقسم من حامات المرسوم ٢٠٠٦/١٦٠٣٦
- التصميم التوجيهي لقسم من حامات المرسوم ٢٠٠٦/١٦٦٤٦
- قسم من حامات محضر رقم ٢٠١٠/٣ - ٢٠١٣
- رخصة بناء في حامات عقار ١٠١٠ محضر رقم ٢٠١١/٣٥
- وضع ساحل منطقة حامات تحت الدرس محضر رقم ٢٠٠٥/٧
- وضع منطقتي حامات ووجه الحجر تحت الدرس محضر ٢٠١٢/٢٦



- وضع منطقتي حامات ووجه الحجر تحت الدرس محضر ٢٠١٢/٢٦

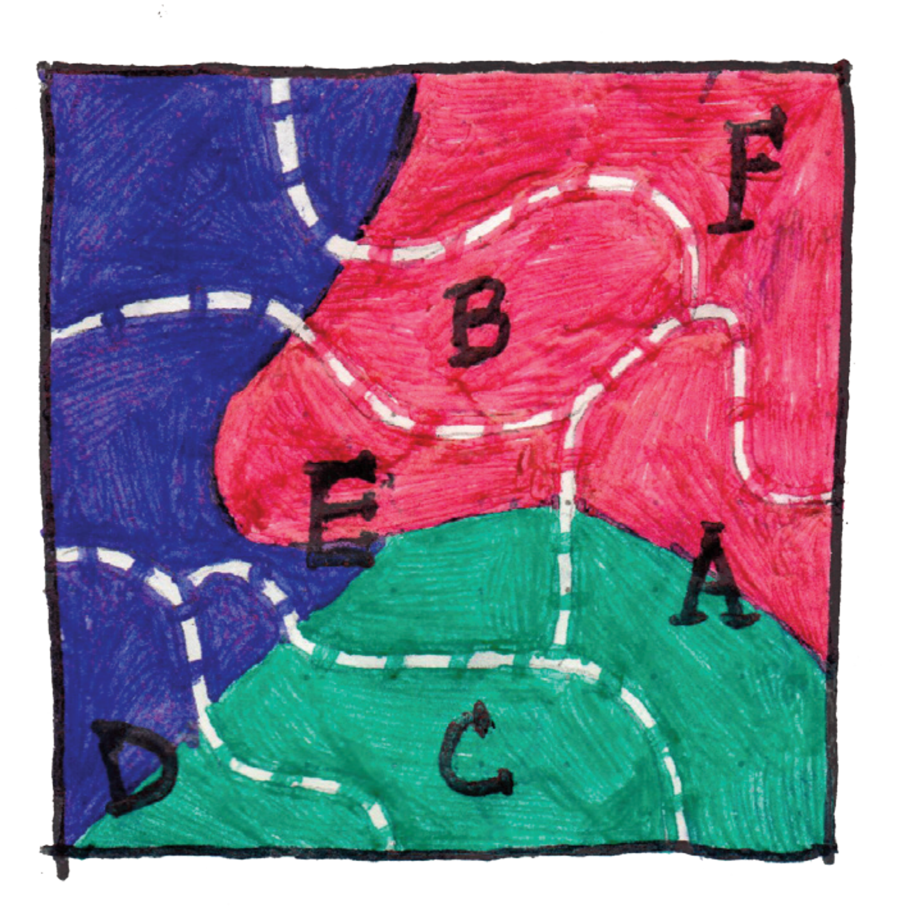
E8

- طرابلس ٢٠٠٢/٨٤٠٠

E9

- وضع منطقة راسمسقا تحت الدرس مرسوم ٩٩/٣٤٢٣
- راسمسقا المرسوم ٢٠٠٩/١٩٨٤

التشريع والواقع



في لبنان، تجري عملية التنظيم المدني على أساس قانون رقم ٦٩ صدر بمرسوم في العام ١٩٨٣ ليُحدد مسار إصدار التصاميم والأنظمة. ترسم التصاميم التوجيهية النطاق العام للترتيب وتحدد الاتجاهات الأساسية لتنظيم منطقة ما. تبادر "المديرية العامة للتنظيم المدني" إلى وضع التصاميم والأنظمة التوجيهية والتفصيلية، وتعرضها على البلدية التي تبدي رأيها في المشروع، ثم يُعرض على "المجلس الأعلى للتنظيم المدني"، وأخيراً يُعرض على مجلس الوزراء ويصدّق بمرسوم.

ما هي تداعيات هذا الإطار التشريعي القائم على ممارسة التخطيط في لبنان، وكيف يؤدي إلى تفشي المحسوبيّات والزبائنية؟ هل هناك رؤية شاملة أو قيود أو قواعد توجه إعداد التصاميم التوجيهية؟ ما هو الدور الذي أدّته "المديرية العامة للتنظيم المدني" عبر السنوات؟ وما كانت العوامل السياسية والقانونية التي ساهمت في إصدار أو عدم إصدار التصاميم التوجيهية؟

منعرف التاجر شو بده، البنك شو بده، البلدية شو بدها، بس ولا مرة حدا سأل الناس شو بدها!

استوقفتنا رؤى، فتاة عمرها حوالي العشرين عاماً، خلال بحثنا الميداني في بساتين شرق الوسطاني في مدينة صيدا الجنوبية. وجدتنا نحمل خرائط وكاميرات – «خبراء» - فلحقت بنا وسألتنا «انتو من البلدية؟ أو من التخطيط؟ شو رح يصير ببيتنا، بتعرفوا شي؟ رح يشيلونا؟»

بدايةً، لم نستوعب كل كلامها ولم ندرك مدى قساوة هواجسها المتعلقة بالمخطط المنوي إقامته لمنطقة شرق الوسطاني عبر مشروع الضم والفرز الجديد التي تروّج له بلدية صيدا[1]. إلى أن فهمنا أنّ هواجس رؤى لم تكن قصة تخصها أو تخص عائلتها فحسب، بل تخص مجموعة من الناس تعيش في رقعة ما وكل الظروف الزمانية والمكانية التي صنعت وجودهم واشتباكهم مع «التنظيم المديني».

عرّفتنا رؤى على عمّتها، التي بدورها أخبرتنا قصتها مع ما يُسمونه مشروع «الضم والفرز القديم» الذي أُقر ضمن التصميم التوجيهي الأخير لمدينة صيدا الصادر عام ١٩٩٥ [2]. روَت العمّة:

«كنا نسكن أنا وإبنتي وزوجها كل حياتنا في منطقة الضم والفرز القديم. كانت الأرض عبارة عن بستان وبيت وكنا بستنجية (يعملون في البستان) منذ ستين عاماً ونسكن في البيت الحجري القديم. مالك الأرض اشتراه على أيام جدي. نحنا كنا نبستن وهو يضمن. عندما تم تنفيذ مشروع الضم والفرز آنذاك، صارت الأرض مربعات ولم يعد ممكنا زراعتها بسبب شبكة الطرقات الحديثة. قام مالك الأرض بجرف البستان في العام ١٩٩٥، لكنّا بقينا في البيت. في العام ١٩٩٩ أراد المالك أن يخلينا من دون تعويض، لكننا تصدينا له من خلال رفع دعوى قضائية في المحكمة. خسرنا الدعوى وتم إخلاؤنا وسكننا في «تناكية»، بمساعدة الزعيم. طبعاً سمحوا لنا السكن هنا مقابل أن ننتخبهم.»

بالرغم من كون الزراعة العامود الأساس في اقتصاد صيدا المحلي، إلّا أنّ الفعاليات الاقتصادية والسياسية في المدينة دفعت نحو الإفراز، والمضاربة العقارية. تجلّت هذه الرؤية عبر التصميم التوجيهي، الذي بالنتيجة عبّر عن توجه واحد على حساب غيره. كيف يتم وضع التصاميم والأنظمة المدينية؟ هل يتم تمثيل مصالح جميع السكان، مثل رؤى وعائلتها؟ لماذا تجهل رؤى مصير بيتها وعائلتها وهل من وسائل متاحة لها للتصدي؟

كيف توضع الأنظمة والتصاميم المدينية؟

ترسم التصاميم التوجيهية النطاق العام للترتيب وتحدد الاتجاهات الأساسية لتنظيم منطقة ما، وهي «تأخذ في عين الاعتبار العلاقة بين التجمعات السكنية والمناطق المجاورة ثم التوازن الذي يتوجب المحافظة عليه بين تطوّر مناطق العمران من جهة والمحافظة على المواقع الطبيعية والنشاطات الزراعية والمناطق الحرجية من جهة ثانية» (المادة الثالثة). وكما شرح المهندس والمدير السابق للتنظيم المدني محمد فواز في مقابلة معه في العدد السابق: «بالنتيجة، التصميم التوجيهي هو، كما تدلّ عليه تسميته، عبارة عن توجيه، يحدد ما هي الخطوط الكبرى لخطة استعمال الأراضي.»

أما التصاميم التفصيلية، فهي تحدد القواعد والشروط المفصّلة لاستعمال الأراضي، مثال وجهة الاستعمال، عوامل الاستثمار، شبكة الطرقات، الأماكن العامة، الصناعات، الارتفاقات وغيرها.

تضع المديرية العامة للتنظيم المدني التصميم والنظام التوجيهي والتفصيلي. غالباً، توضع هذه التصاميم والأنظمة بمبادرة من المديرية، ولكنها قد تأتي أحياناً بطلب من البلديات. فالتنظيم المدني يضع التصميم ويعرضه على البلدية التي تبدي رأيها في المشروع، ثم يُعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المدني، وأخيراً على مجلس الوزراء ويصدّق بمرسوم؛ وفي حال عدم تصديقه، يصبح قرار المجلس الأعلى مجرداً من القيمة بعد مرور ثلاث سنوات.[3]

في خلال هذه العملية، يجب الحصول على موافقة المجلس البلدي فيما يتعلق بالتصاميم التوجيهية العامة ضمن نطاق البلدية، وذلك بحسب المادة ٥١ من المرسوم رقم ٧٧\١١٨ (قانون البلديات). كما يتوجب على المجالس البلدية أن تبدي رأيها في التصاميم والأنظمة خلال مهلة شهر من تاريخ عرضها عليها، وفي حال انقضاء هذه المدة من دون إبداء الرأي، تعتبر موافقة حكماً عليها (المادة ١١ من قانون التنظيم المدني).

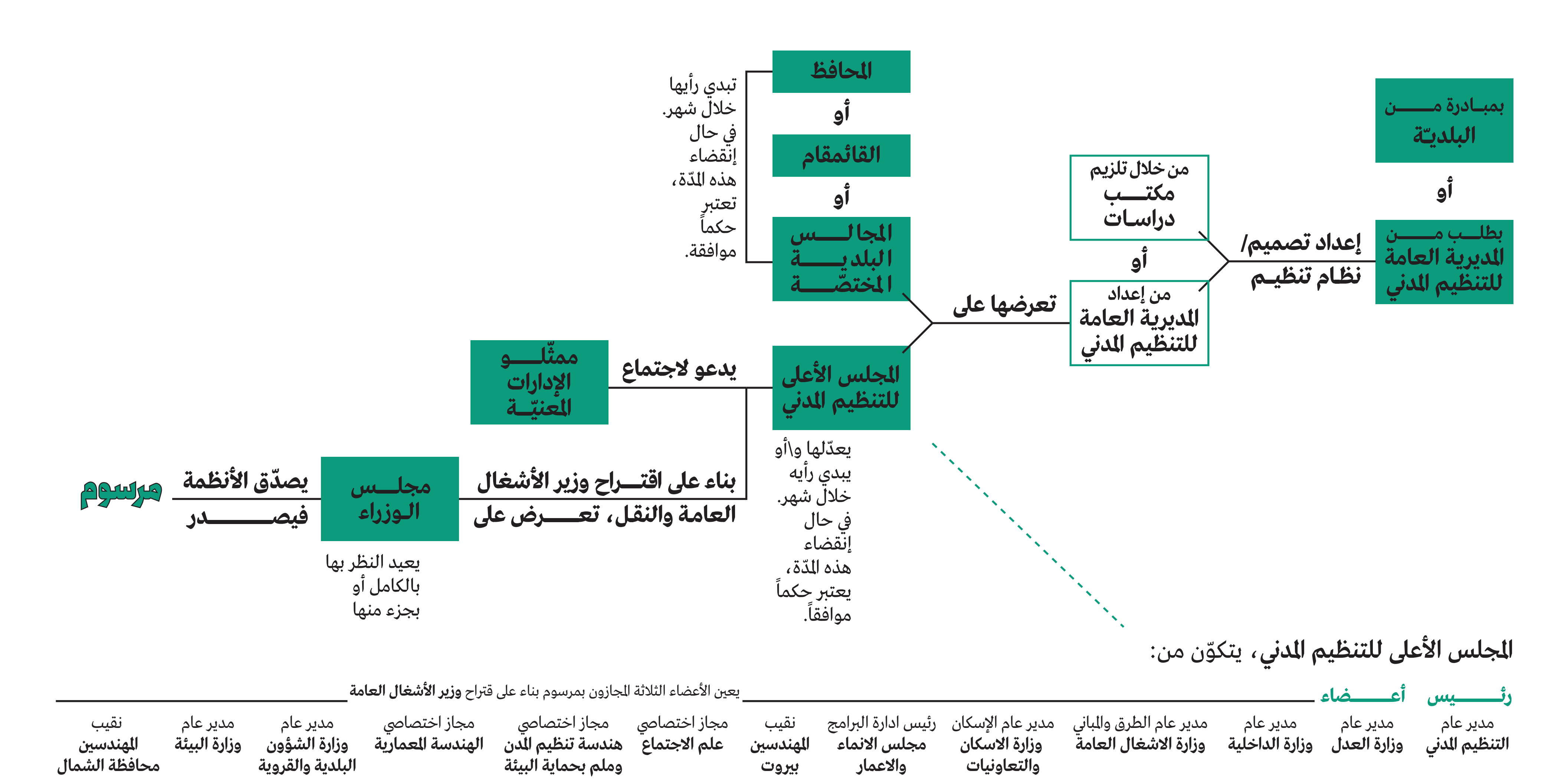
بناء على هذه النصوص، تشارك المجالس البلدية حكماً في عملية اتّخاذ القرار، وبإمكانها إبداء رأيها في التصاميم والأنظمة، علماً أنّ مهلة الشهر المُحددة قانونياً قصيرة جداً. ومن مهمة المجالس البلدية - أي المنتخبين المحليّين - أن تضمن تمثيل المستوى المحلي ومصالح سكانها في الإجراءات المتعلقة بإعداد التصاميم والأنظمة سواء أعدّت بطلب منها أو بمبادرة المديرية. لكننا نعلم أنه من النادر أن يكون سكّان مناطق البلديات هم ناخبو مجالسها، أو أن يسكن الأشخاص تلقائياً في قرى ومدن نفوسهم.

إن لم تكن البلديات تمثل أكثرية المقيمين في مناطقها، فمن تمثل فعلياً؟

بحسب الوزير السابق شربل نحاس، هي تمثل «السلالة الذكورية التابعة للذين كانوا هناك سنة ١٩٣٢، بالإضافة إلى بعض المجنّسين. هم الذين تمثلهم البلديات. وهم بغالبيتهم العظمى، لا يعيشون هناك، لكنهم يصوتون هناك. فما يجمعهم؟ يجمعهم أمران: أولا، المقبرة - لذا إن أراد شخص ما خوض الانتخابات، فأفضل مكان لذلك هو مجالس العزاء حيث يرى الناخبين، وإنما إذا مشي في الشارع فيرى أشخاصاً آخرين. ثانياً، تجمعهم ملكية الأراضي. وبالتالي البلديات فعلياً هي نقابة تمثل مالكي الأراضي».[4]

يؤكد المهندس محمد فواز هذه القراءة، ويروي: «من التصاميم النادرة التي أدّعي أنني قمت بها، التنظيم المدني لمنطقة صور: تحافظ على المدينة القديمة، منطقة الآثار تكون منطقة للآثار، والمنطقة التي تقع من بعدها هي سهل زراعي، أرض زراعية خصبة جداً، مروية من راس العين من أيام الرومان. إذاً

عملية إتخاذ القرار في التنظيم المدني تغيب عنها استشارة الناس



تكون زراعية كحزام أخضر، ويبقى الامتداد العمراني على تلال الجبل. بعد تصديقه بمرسوم، «قامت الضجة». أصحاب الأراضي لم يكونوا على علم بالأمر، فراجعوا أصحاب النفوذ في المنطقة. وما كان جواب أكبر نافذ في المنطقة؟ «عمروا مطرح ما بدكم». وهذا ما حصل: السهل الزراعي اختفى!»

ويشرح مصدر في المديرية العامة في مقابلة أجريناها معه في شهر تموز ٢٠١٧ كيف يتم استغلال التصاميم كأداة لضمان الولاء الطائفي-السياسي ولمنفعة الزعماء: «التصاميم تأتي من مالكي الأراضي أو النافذين أو الزعامات المحلية. كما يجري في الكثير من الحالات تغيير عامل الاستثمار في تصميم منطقة ما كورقة ضغط على المالكين لضمان الولاء لزعيم ما في منطقة نفوذه. أو يتم تخفيض الاستثمار لمحاصرة المالك ليبيع الأرض بسعر منخفض، ومن ثم يعاد رفع الاستثمار. يجري ذلك كثيراً في منطقتي المتن والشوف حيث النفوذ الزعاماتي واضح. في المجلس الأعلى مندوبون من وزارات مختلفة، تأتي آراؤهم أخيراً بعد طبخ الدراسة وبحسب الجوّ السياسي في المنطقة.»

باختصار، نادراً ما توضع التصاميم والأنظمة للمصلحة الوطنية أو للمصلحة المشتركة في منطقة ما. بل على العكس: تكون لمصلحة مالكي الأراضي وتشكل أداة ضغط سياسي للزعماء المحليّين.

هل من وسيلة للمواطنين والمواطنات للمشاركة في تحديد مصير أماكنهم المُعاشة؟

قبل صدور المخطط أو التصميم، يشكل إعلام السكان ومشاركتهم الكثيفة جزءاً أساسياً من أي عملية تنظيم مُدني، لأن عملية المشاركة «تسمح بإضفاء شفافية أكبر على المفاوضات بين الإدارة المركزيّة والأخصائيّين والمجالس البلديّة من جهة، وبأن تصبح التوجّهات المرتقبة في المخطّط أكثر مُطابقة لحاجات المواطنين الحقيقيّة من جهة أخرى».[٥]

لكن المصدر في التنظيم المُدني يشرح: «بقانون التنظيم ما فيه شي إله علاقة بأخذ رأي الناس. بل على العكس. في العقد الذي نوقعه مع المكاتب الإستشارية التي تقوم بالتصاميم، يُمنع مناقشة التصميم مع العامة أو إعطاء أي معلومات إلى حين تقديم الدراسة إلى المديرية. ويصبح النقاش داخلياً بين المهندس والمديرية والبلدية، أو بين السمسار والمالك الكبير والزعيم وبعض التقنيين (...) منوصل لنتيجة أنه منعرف التاجر شو بده، منعرف البنك شو بده، منعرف البلدية شو بدها، بس ما منعرف الناس شو بدها. ولا مرة حدا سألهم شو رأيهم.»

أما بعد صدور التصميم، وعند سؤاله عن وجود آليات للاعتراض، يوضح: «اليوم هناك آلية اعتراض - فقط لمالكي الأراضي - عبر كتاب يُوجّه للمديرية. في المادة ١٧ من قانون التنظيم المُدني، يحق للمالك الاعتراض إذا تم تخفيض استثمار أرضه إلى صفر. جميع الاعتراضات الموجهة للمجلس الأعلى عادةً تكون بسبب تخفيض الاستثمار. تصل إلى دائرة التصاميم في المديرية ويحوّلها المهندس إلى المجلس الأعلى. وهون بتصير الوسايط. المالك يللي بيعرف زعيم، بيشيلوله خفض الاستثمار عن أرضه.»

من ناحية أخرى، وبناء على قدرة البلديات المحدودة على تمثيل كافة سكانها، لا يمكننا اعتبار استشارة المجلس البلديّ من الإجراءات التّشاركيّة. وبالرغم من أنه بوسع أعضاء المجلس البلديّ المنتخبين اللجوء إلى المواطنين لمعرفة وتحديد آرائهم في مشروع ما، ليس هناك نص قانوني يرغمهم على ذلك. في الواقع، من النادر في لبنان أن يطلب أعضاء المجلس البلديّ آراء المواطنين حول مشروع ما. في ظل هذا الوضع، يجب اعتبار الرأي الذي يبديه المجلس البلديّ محدوداً وغير تشاركي، حيث أن ممثّلي الشّعب هم الذين يشاركون في عمليّة اتخاذ القرار العام، من غير أن يبدي المواطنون رأيهم بشكل مباشر.

بالفعل، تُظهر مراجعة قانون التنظيم المُدنيّ غياب أي ذكر لمبدأ المُشاركة أو كلمة «إعلام». بالنسبة للمهندس سيرج يازجي والباحث القانوني سياستيان لامي في دراسة لمرصد «مجال»[٦] حول المشاركة العامة في عملية التخطيط العمراني والمدني، كانت الحكومة في حقبة صدور المرسوم التشريعي عام ١٩٨٣، كانت الحكومة تسعى بشكل رئيسيّ إلى إعادة بناء سريعة بعد الاجتياح الاسرائيلي، وكانت قد حصلت على تفويضٍ من قبل السلطة التشريعية لسن القوانين في بعض المواضيع. ولكن اليوم، يُشكّل غياب القاعدة القانونيّة للمشاركة أحد أسباب الفشل الذي نواجهه في المشاريع التنظيمية إمّا بشكل جزئيّ أو كلي في أيّ مرحلة من مراحل التنفيذ. يضيف تقرير «مجال»: «لم يذكر القانون [التنظيم المدني] مبدأ المشاركة في المادة ٩ (قبل دراسة المنطقة)، ولا في المادة ١٠ والمواد التي تليها (إعداد التصاميم أو الخطط).

وبالتالي باستثناء وجوب الحصول على رأي استشاريّ من المجلس البلديّ، لا يفرض القانون إتّباع أيّ آليّة استشاريّة عند وضع خطّة أو تصميم، كما لا يتمّ تنظيم أيّ حملات إعلاميّة بهدف إطلاع المواطنين.»

يكتب يازجي ولامي عن دراستهما:

«كان المنطلق الأساسي لهذه الدراسة أنه، خلافاً للتشريعات الأوروبية، وحتى بعض الدول العربية، لم ينص القانون اللبناني على أي إجراء يضمن إعلام عامة الناس ومشاركتهم قبل اتخاذ القرارات المتعلقة بترتيب الأراضي.»

لكن، ووفقاً لإتفاقية ريو، أدرج قانون حماية البيئة (القانون رقم ٢٠٠٢/٤٤٤) مبدأ المشاركة العامة في القرارات البيئية. غير أنه لم يصدر بعد أي مرسوم تطبيقي ينص على أن التخطيط العمراني يتصل بالبيئة بالمعنى المقصود في القانون المذكور. بيد أنه من الواضح أن أي قرار يسمح، على سبيل المثال، بالنمو العمراني والحضري في منطقة ريفية سيؤثر على البيئة.

وتم بعد ذلك إصدار مرسومين متعلقين بالتقييم البيئي: المرسوم رقم ٨٢١٣ المؤرخ في ٢٤ أيار ٢٠١٢ بشأن التقييم البيئي الاستراتيجي للخطط؛ والمرسوم رقم ٨٦٣٣ المؤرخ في ٧ آب ٢٠١٢ بشأن تقييم الأثر البيئي للمشاريع.

ويتضمن كلا الإجراءان آلية لإعلام عامة الناس وإشراكهم. فالملف الخاضع للتقييم البيئي يوضع في متناول العامة على أن يتم عقد اجتماع عام بعد ذلك.

شكّل اعتماد هذه النصوص خطوة مهمة إلى الأمام. غير أننا لم نشهد إخضاع أي خطة تنظيم مدني، رئيسية أو تفصيلية، للتقييم البيئي الاستراتيجي، سواء خلال مرحلة وضعها أو خلال تنقيحها، ما عدا في حالات استثنائية وعلى سبيل التجربة لدراسات أولية لم تكلل بالنجاح.

على الرغم من ذلك، فإن أي خطة يتم اعتمادها من دون إخضاعها بشكل مسبق لتقييم بيئي استراتيجي، والسماح بالتالي لعامة الناس بالمشاركة ولوزير البيئة بتقديم رأيه، إنما تكون عرضة للإلغاء في حال الطعن بها أمام مجلس شورى الدولة.

في الختام، يمكن أن نذهب أبعد من ذلك والنظر في أشكال أخرى من المشاركة في مرحلة وضع السياسات، وليس فقط عندما تكون الخيارات الرئيسية للخطة قد حُددت والدراسات قد أجريت بالفعل. وبالمثل، يبدو ضرورياً في زمننا الحالي نشر المعلومات وتشاركها على مواقع إلكترونية مخصصة لهذا الغرض.

دوائر القرار مُقتصرة على العلاقات الشخصية

نتيجة لهذا الإطار التشريعي الراهن، تتفاقم \ تزداد سلطة «دوائر القرار» المُقتصرة على العلاقات الشخصية والتي تمهّد الطّريق لبروز وتفشي أشكال الفساد من المحسوبيّات والزبائنية. كما يؤدّي إلى تعزيز الممارسة الإداريّة التكنوقراطيّة البحتة، ما يتناسب تماماً مع إفساح المجال لسوء استخدام السلطة على المستوى المحلّي. ويمكن اعتبار الإجراءات التي نصّ عليها قانون التّنظيم المدنيّ مثالاً على الدّيمقراطيّة التكنوقراطيّة والتّمثيليّة التي تعتمد على دور البلديات في التمثيل الصحيح، إلّا أنّ ذلك يؤدي عملياً إلى نتائج سيّئة.

لكن في ضوء بعض الحالات التي نحن في صدد دراستها في هذا المشروع، لا بدّ من الإشارة إلى أنّ الإطار المناطقي والمجتمعيّ في لبنان لا يسهّل مشاركة السكان بشكل مباشر، بل يخلق عدّة عقبات يمكن أن تؤدي إلى الحد من المشاركة أو عدم فعاليتها.

[١] لقراءة المزيد عن مشروع الضم والفرز المنوي إقامته في منطقة شرق الوسطاني: «الضم والفرز».. هل ينقذ صيدا من «التوحش»؟، هدى حبيش، جريدة المدن، ٢٠١٥/١٢/٢٤ – مقالات مجموعة للمدينة lilmadinainitiative.wordpress.com

[٢] المرسوم ٦٥٥٢ \ ١٩٩٥ تصديق التصميم والنظام التوجيهي والتفصيلي العام لمنطقة صيدا.

[٣] بحسب المادة ١٣ من قانون البناء ٦٤٦ \ ٢٠٠٤ «ان الدراسات التنظيمية وشروط البناء، في المناطق المنظمة وغير المنظمة، التي يتم الموافقة عليها بقرار من المجلس الاعلى للتنظيم المدني، تصبح ملزمة للسلطة المكلفة منح الترخيص بالبناء، وذلك في كل ما لا يتجاوز شروط الانظمة المصدقة، على ان يصدر المرسوم التنظيمي خلال ثلاث سنوات من تاريخ صدور القرار.»

[٤] من محاضرة ألقاها شربل نحاس في مؤتمر نظمته نقابة المهندسين في بيروت في ٢٥ أيلول ٢٠١٧ حول أهمية التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة في لبنان.

[٥] تقرير بحثي حول الدّيمقراطيّة التّشارُكيّة في التّنظيم المُدُنيّ من إعداد المهندس المعماري سيرج يازجي ورجل القانون سيباستيان لامي، مرصد «مجال»، ٢٠١٠

[٦] «مجال» هو مرصد أكاديمي، تأسس في عام ٢٠٠٧، ضمن الأكاديمية اللبنانية للفنون الجميلة (الألبا) - جامعة البلمند، يهدف إلى تسهيل البحوث والمشاركة العامة في مناقشة القضايا المتصلة بحيازة الأراضي والعقارات، وبشكل أعم، القضايا الكبرى المتصلة بترتيب الأراضي في لبنان.

عبثية الممارسة ما بين الخطة الشاملة والتصاميم التوجيهية والاستثناءات والقرارات

في هذا المقال، نقارب التنظيم المدني من ناحية الممارسة وأداء المديرية العامة للتنظيم المدني. فإذا كانت التصاميم التوجيهية والأنظمة التفصيلية هي التي تحدد وجهة استعمال الأرض وشروط البناء في ضوء المصلحة العامة، فما نسبة الأراضي اللبنانية المنظّمة؟ في أي فترات زمنية تم تنظيمها؟ وما كانت العوامل السياسية والقانونية التي ساهمت في إصدار أو عدم إصدار التصاميم التوجيهية لها؟ من ناحية أخرى، هل يتم التقيّد بها كإطار تنظيمي غير قابل للاستثناء، وماذا عن المناطق التي ما زالت غير منظمة؟

للإجابة على هذه الأسئلة، قررنا خوض عملية بحثية مفصلة في أرشيف الجريدة الرسمية، كما في سجلات «مركز الدراسات والبحوث في التنمية والتخطيط» في الجامعة اللبنانية[1]. انطلاقاً من هذه المعلومات والمعطيات، أنتجنا رسومات بيانية وخرائط سمحت لنا أن نستخلص عِبراً وقراءات حول ممارسة الإدارات العامة للتنظيم المُدني.

الخريطة ص. ١٠

المناطق غير المنظمة تشكل نسبة ٨٥٪ من الأراضي اللبنانية

استناداً إلى قاعدة بيانات شاملة لجميع التصاميم التوجيهية المصدقة بمرسوم والصادرة منذ العام ١٩٥٤ حتى اليوم، قمنا برسم خريطة (على الصفحة الخلفية) للمناطق في لبنان بحسب مدى تنظيمها، وذلك وفقاً للتبويب التالي:

١ — مناطق صدر بشأنها تصاميم توجيهية وتفصيلية عامة، أي لكامل المنطقة الجغرافية المُعرفة إدارياً. واعتبرنا أنّ هذه الفئة تشكّل ما يُسمى بالمناطق المنظمة في لبنان.

٢ — مناطق لم يصدر بشأنها سوى تصاميم جزئية، لقسم منها (إمّا لمنطقة صناعية فيها أو لشاطئها أو لجزء منها).

٣ — استثناء عقار (أو مجموعة عقارات) في منطقة من أنظمة التصميم العام أو السماح بزيادة عامل استثمار خلافاً للتصميم التوجيهي أو لقانون البناء.

كما أضفنا إلى هذه الخريطة فئة مهمة تتعلق بالقرارات التي تصدر عن «المجلس الأعلى للتنظيم المدني»، وحصرنا رسمها على الخريطة بالقرارات التي صدرت للمناطق غير المنظمة، وذلك للإشكالية التي تفتحها من ناحية التنظيم الاعتباطي. نستنتج في هذه الخريطة أنّ نسبة المناطق غير المنظمة اليوم في لبنان تصل إلى ٨٥٪ من مساحة الأراضي اللبنانية، وهي نسبة عالية جداً. تتوزع المناطق المنظمة (١٥٪) بمعظمها في المدن الرئيسية وضواحيها حيث الانتشار العمراني الكثيف، فيما يتعرّض الجزء الآخر والأكبر من الأراضي اللبنانية الى إهمال اعتباطي، يتمثل بعدد التنظيمات الجزئية (والتي يصل عددها الى ٩١ منطقة) وكثافة القرارات التي يخضع لها. على سبيل المثال، ترصد الخريطة ٣٥٣ منطقة غير منظمة في لبنان صدر قرار بشأنها من قبل المجلس الأعلى. يكون هذا القرار مُلزماً عند منح ترخيص البناء خلال ثلاث سنوات، وبعدئذ يصدر مرسوم يصدقه مجلس الوزراء. في جميع الحالات، نجد أنّ المراسيم لم تصدر خلال المهلة القانونية - ما يؤدي مبدئياً إلى إسقاط القرارات وتجريدها من أي مفعول - إنما يستمر عمل بعض الإدارات بهذه القرارات بموجب أعراف مخالفة للقانون (استناداً الى مقابلة مع أحد أعضاء المجلس الأعلى). وبالتالي، نشهد بشكل ممنهج عملية تنظيمية عبثية ومعاكسة تماماً للمصلحة العامة. ومن شأن هذا الوضع أن يتيح لأصحاب المشاريع إتمام مشاريعهم في غياب تام لأي ضوابط.

الجدول الزمني ص. ١١

نشاط في التنظيم قبل ١٩٧٥، ونشاط في الاستثناء بعد ١٩٩٠

بهدف فهم المحطات التاريخية التي تم خلالها تنظيم المناطق (التي تشكل ١٥٪ من مساحة لبنان الإجمالية) والعوامل التي رافقتها، رسمنا جدولاً زمنياً للمناطق التي نظّمت بشكل كلّي للمرة الأولى (وفق تصميم عام مصدّق بمرسوم)، وبذلك استبعدنا التصاميم الجزئية إذ اعتبرناها عملاً تنظيمياً غير مكتمل.

الملفت في هذا الجدول هو التفاوت الهائل ما بين نشاط «المديرية العامة للتنظيم المدني» في تنظيم المناطق ما قبل الحرب الأهلية وما بعدها. يشير الجدول الى أنّ إجمالي عدد المناطق التي نُظمت خلال الـ ١٥ سنة ما قبل الحرب (١٩٦٠-١٩٧٥) هو ٨٢ منطقة، مقارنة بـ ٢٨ منطقة خلال السنوات الـ ١٥ التي تلت الحرب. وتشكل سنة ٢٠٠٥ مفصلاً ضمن هذا التحليل، وذلك بسبب صدور قرار من المجلس الأعلى للمناطق غير المنظمة يحدد أن نسبة البناء المسموح بها هي ٢٥٪ استثمار سطحي و٠،٥٠ استثمار عام، فيما كانت هذه النسبة في السنوات ما بين ١٩٧١ و٢٠٠٥ هي ٤٠٪ \ ٠،٨٠. إذاً بإمكاننا التحليل أنّ انخفاض عامل الاستثمار في المناطق غير المنظمة عاد وشجع البلديات والمديرية على تنشيط عملية التنظيم. مثلاً، نجد أنه من خلال الـ ١١ سنة التي تلت هذا القرار (٢٠٠٦-٢٠١٧) تم تنظيم خمسين منطقة لبنانية لأول مرة.

أما عندما أضفنا قائمة الاستثناءات إلى الجدول الزمني - أي المراسيم التي تستثني عقاراً من النظام العام أو تسمح بزيادة عامل الاستثمار - رصدنا استثنائين وحيدين صدرا خلال الـ ١٥ سنة التي سبقت الحرب. أما سنوات ١٩٩٠-٢٠٠٥، فقد شهدت ٣٣ استثناءً، تلاها ٤٢ استثناءً من العام ٢٠٠٦ حتى اليوم. تشير هذه الأرقام الى إخفاق في عملية التشريع يتناقض بشكل كامل مع مفهوم «النظام العام» أو التصميم التوجيهي. وبالرغم عن موقفنا النقدي حيال بعض الأنظمة والتصاميم بحد ذاتها، تقتصر هذه الاستثناءات على طلبات وحاجات مالكي الأراضي المتموّلين والنافذين.

أيضاً، يظهر في الجدول الزمني (ص.١١) تاريخ مفصلي آخر، ألا وهو صدور الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية في العام ٢٠٠٩. قامت الخطة الشاملة على مجموعة من الأهداف والقيَم، أهمها الإنماء المتوازن للمناطق، ترشيد استغلال الموارد الطبيعية (لا سيّما المياه)، خفض مصاريف الدولة، تحسين الإنتاجية الاقتصادية، الإنعاش الاجتماعي، والمحافظة على البيئة. وينبغي على الوزارات والإدارات والبلديات أن تلتزم بتوجيهات الخطة الشاملة في كل شأن من عملها يتصل بتنظيم الأراضي وعمليات البناء. ويحدد المرسوم ٢٣٦٦ في المادة العاشرة منه المتعلقة بكيفية تطبيق الخطة، أن على رئيس المجلس الأعلى للتنظيم المدني تشكيل لجنة «تكون مهمتها متابعة تنفيذ الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية وتطويرها»، الأمر الذي لم يجرِ أبداً. وتقع مسؤولية هذا الإخفاق بالأخص على الرئيس الحالي للمجلس الأعلى الياس الطويل الذي تسلّم مركزه في العام ٢٠١٠ وما زال حتى اليوم.

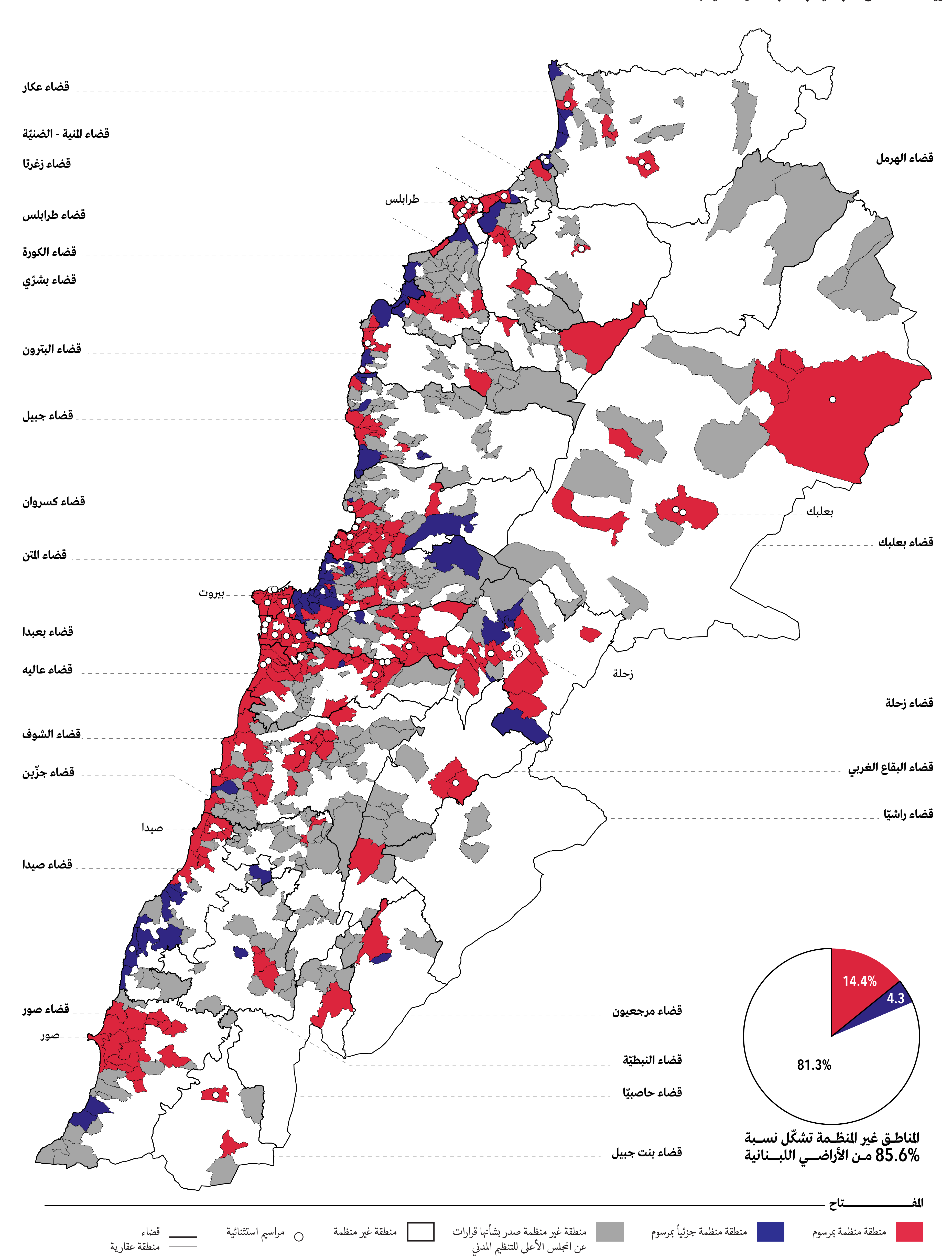
لكن ما جرى معاكس لذلك. فمنذ صدور الخطة الشاملة، تم تصديق ٤٢ تصميماً توجيهياً وتفصيلياً، وتم تعديل ٦٩، ولم يذكر سوى ٥ منها في الخطة الشاملة. أمّا باقي المراسيم فلم تستخدم حتى مفردات الخطة الشاملة، مثل الحديث عن شبكة مساحات طبيعية وثروات طبيعية ومناطق زراعية ذات أهمية وطنية، ومناطق معرضة لخطر تلوث المياه الجوفية وغيرها.

كما ارتفع عدد قرارات المجلس الأعلى للمناطق غير المنظمة من معدل قرارين في السنة (١٩٨٠-٢٠٠٢) إلى ١٥ قرارا في العام ٢٠٠٣، ومن ثم وصل بين سنوات ٢٠٠٩ و ٢٠١٤ إلى ٢٧ قراراً سنوياً.

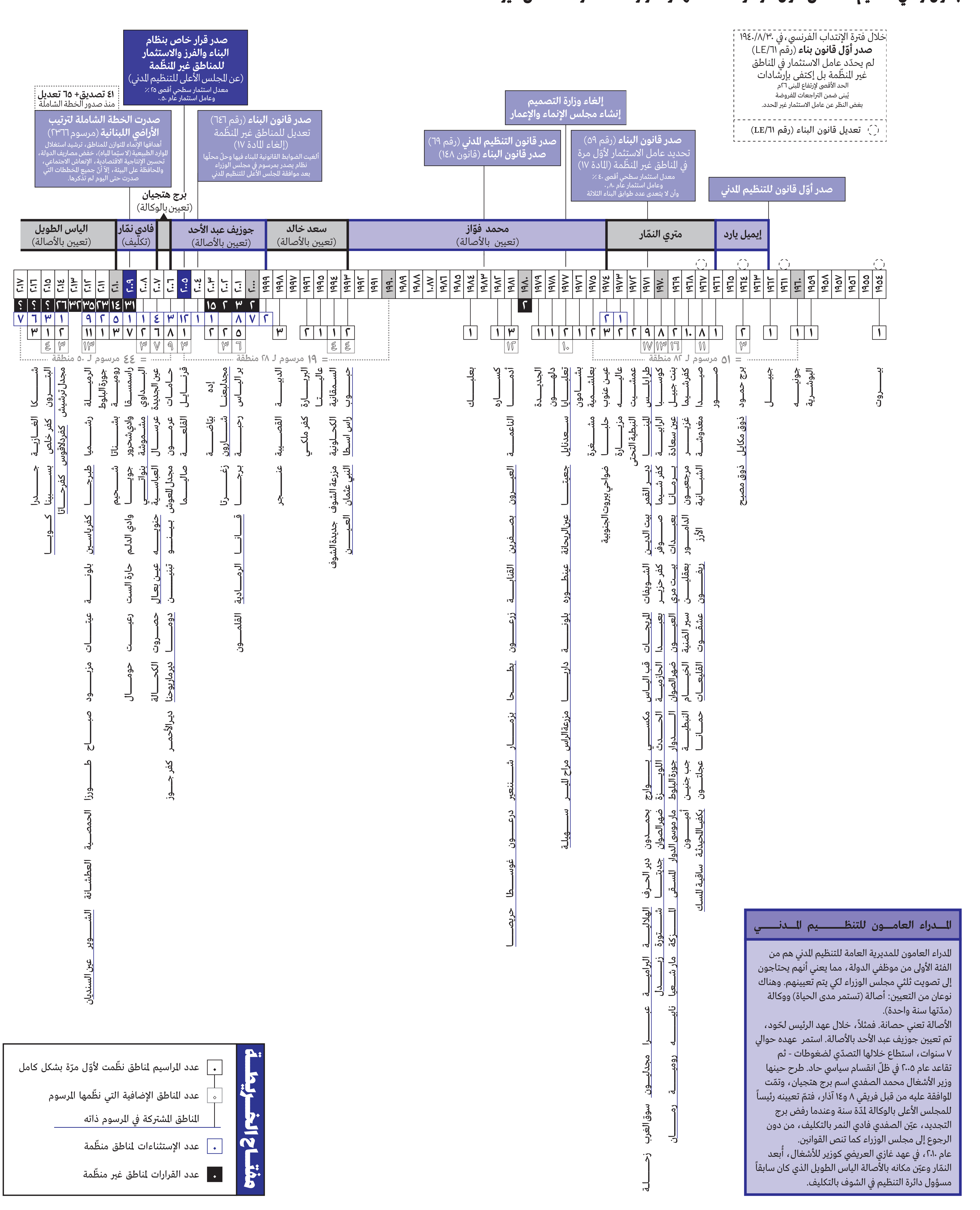
اليوم، تجاهُل المديرية العامة للخطة الشاملة بشكل فاضح، وكسلها في تنظيم المناطق، ونشاطها في إصدار الاستثناءات والقرارات العبثية لا ينتج سوى تكراراً وتفاقماً لأوجه عدم المساواة، فضلاً عن الحفاظ على هيمنة قلة من النافذين على الأراضي اللبنانية.

[1] راجعوا دراسة أجراها كل من جهاد فرح وخالد غوش وفيكان أشكاريان، «العمران والتخطيط والحوكمة على المستوى المناطقي»، أطلس لبنان، ٢٠١٥. فيها، نشروا خريطة وجدول اعتماداً على قاعدة بيانات متوفرة في مركز CEDRA في الجامعة اللبنانية Centre d'étude et de Recherche en Développement et Aménagement. ستجدون اختلافاً في نتائج دراستهم والدراسة التي نحن في صدد نشرها هنا، وذلك لأسباب تتعلق باختلاف في منهجية تحليل البيانات.

خريطة المناطق اللبنانية بحسب مدى تنظيمها



جدول زمني: تنظيم المناطق لأول مرة واستثناءاتها والقرارات الصادرة للمناطق غير المنظمة



المدراء العامون للتنظيم المدني

المدراء العامون للمديرية العامة للتنظيم المدني هم من الفئة الأولى من موظفي الدولة، مما يعني أنهم يحتاجون إلى تصويت ثلثي مجلس الوزراء لكي يتم تعيينهم. وهناك نوعان من التعيين: أصالة (تستمر مدى الحياة) ووكالة (مدّتها سنة واحدة).

الأصالة تعني حصانة. فمثلاً، خلال عهد الرئيس لحّود، تم تعيين جوزيف عبد الأحد بالأصالة. استمر عهده حوالي ٧ سنوات، استطاع خلالها التصدّي لضغوطات - ثم تقاعد عام ٢٠٠٥ في ظلّ انقسام سياسي حاد. طرح حينها وزير الأشغال محمد الصفدي اسم برج هتجيان، وتمّت الموافقة عليه من قبل فريقي ٨ و١٤ آذار، فتمّ تعيينه رئيساً للمجلس الأعلى بالوكالة لمدّة سنة وعندما رفض برج التجديد، عيّن الصفدي فادي النمر بالتكليف، من دون الرجوع إلى مجلس الوزراء كما تنص القوانين.

عام ٢٠١٠، في عهد غازي العريضي كوزير للأشغال، أُبعد النمّار وعيّن مكانه بالأصالة الياس الطويل الذي كان سابقاً مسؤول دائرة التنظيم في الشوف بالتكليف.

فراغ تشريعي يتفاقم منذ العام ٢٠٠٤

■ كريم نمور ■ يخضع تشييد الأبنية على اختلاف أنواعها للحصول على رخصة مسبقة، بالإستناد إلى موافقة الإدارات الفنية المختصة. ويجب التقيد عند منح هذه الرخصة بالتخطيطات والأنظمة النافذة بتاريخها، ولا سيما فيما يتعلق منها بالتنظيم المدني والصحة والسلامة العامة. وهنا يميز قانون البناء بين حالتين وفق ما إذا ما كانت المنطقة المعنية منظمة أو غير منظمة. المناطق المنظمة هي تلك التي وُضعت لها تصاميم وأنظمة توجيهية وتنفيذية مصدقة. ويُشار إلى أن هذه التصاميم الصادرة بمراسيم في مجلس الوزراء، ترسم وجهة استعمال الأرض بصورة إجمالية على ضوء المصلحة العامة (امتداد المناطق السكنية ومواقع الخدمات العامة والبنية الأساسية إلخ.)، وتحدد القواعد والشروط لاستعمال الأرض ضمن المنطقة المعنية. ومن أهم هذه الشروط، تحديد عوامل الاستثمار السطحي والعام. وفي هذه الحالة، تكون رخصة البناء مشروطة باحترام عوامل الاستثمار المذكورة.

أما إذا تعلقت رخصة البناء بمنطقة غير منظمة، فقد نصت المادة الرابعة من قانون البناء أنه تُحدد بموافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني (فيما يلي «المجلس الأعلى») شروط البناء على العقار المعني، ولا سيما منها عاملا الاستثمار السطحي والعام والارتفاعات والغلافات والشروط التنظيمية والتجميلية دون أن تتجاوز هذه الشروط تلك المعمول بها بموجب أحكام المادة ١٧ من قانون البناء بالنسبة لعامل الاستثمار العام. هذا يعني عملياً أن المجلس الأعلى يصدر قراراً يحدد فيه الشروط المذكورة للمنطقة المعنية وضمن السقف القانوني. وبالتالي تصبح تلك الدراسات التنظيمية وشروط البناء مُلزمة للسلطة المُكلفة بمنح تراخيص البناء، وذلك في كل ما لا يتجاوز شروط الأنظمة المصدقة، على أن يصدر مرسوم تنظيمي فيها خلال مهلة ثلاث سنوات من تاريخ صدور قرار المجلس الأعلى، وفق ما نصت عليه المادة ١٣ من قانون البناء.

ومن هذا المنطلق، تتفرع إشكاليتان: الأولى، ماذا إذا لم يكن هنالك أنظمة مصدقة لضبط قرار المجلس الأعلى، كما هي حال المناطق غير المنظمة؟ والثانية، ماذا لو لم يصدر مرسوم تنظيمي خلال ثلاث سنوات من إصدار قرار المجلس؟ وهذا ما سوف نتطرق إليه تفصيلياً أدناه في عرض الإجراءات المعمول بها حالياً لدى الإدارة العامة في هذا الإطار.

الإجراءات المعمول بها حالياً لدى الإدارة العامة

فلنشر بداية، وباختصار، إلى حالة منطقة منظمة بموجب نظام مصدق بمرسوم. ففي حال صدر قرار بشأن تلك المنطقة من قبل المجلس الأعلى، تتشدد أكثر من النظام المصدق بمرسوم، يُشار الى المنطقة المعنية بـ«منطقة ملحوظة» (وفق رطانة المجال) ويكون هذا القرار مُلزماً للسلطة المُكلفة بمنح ترخيص البناء[1]. ومن هنا، إما يصدر مرسوم يصدق «النظام الملحوظ» خلال مهلة ثلاث سنوات فتصبح المنطقة المعنية "المنطقة المصدقة"، وإما لا يصدر مثل هذا المرسوم، فيسقط وفق القانون قرار المجلس الأعلى ويُعاد تطبيق النظام الأساسي المصدق بمرسوم والمذكور في بداية هذه الفقرة.

الأمور تصبح أكثر تعقيداً بالنسبة للمناطق غير المنظمة، أي تلك التي لم يصدر بشأنها أساساً تصاميم وأنظمة توجيهية وتنفيذية مصدقة بمرسوم في مجلس الوزراء:

■ ففي حال لم يصدر أي قرار عن المجلس الأعلى بشأنها، نصبح أمام وضع من اثنين وفق بعض موظفي الإدارة العامة العاملين في المجال:

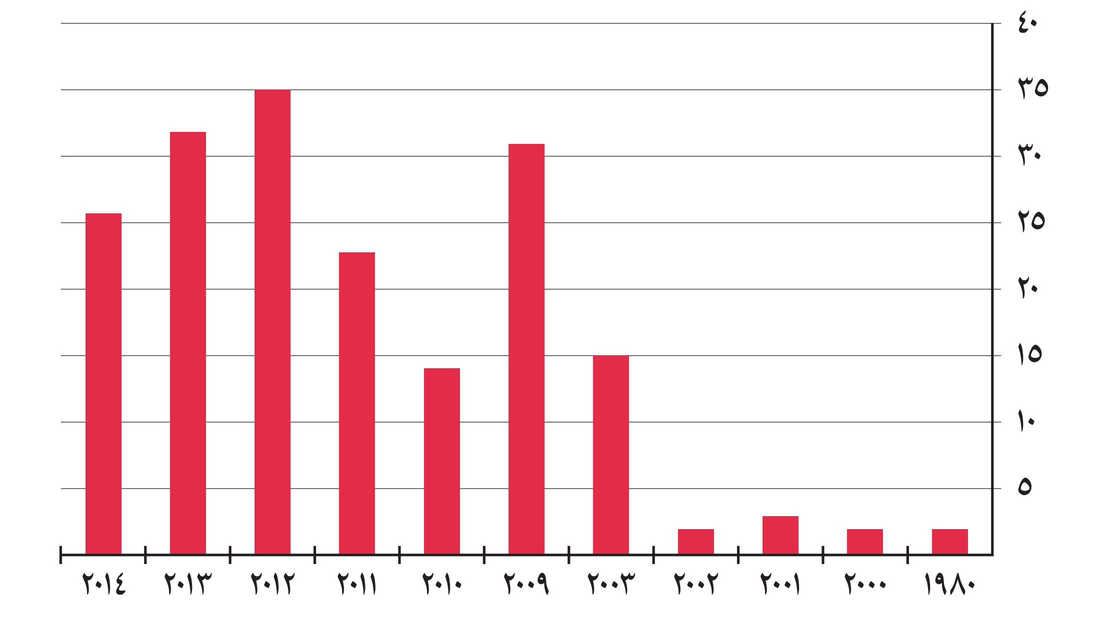
الأول— يتم العمل بالسقف المحدد في المادة ١٧ من قانون البناء وفق المادة ٤ من القانون نفسه. إلا أنه وفي حين كانت تلك المادة تحدد معدل الاستثمار السطحي الأقصى بنسبة ٤٠٪ وعامل الاستثمار العام الأقصى بـ٠,٨٠ (قانون سنة ١٩٨٣)، جاء المشرع في سنة ٢٠٠٤ ليعدلها بالنسبة للمناطق «غير المنظمة» مجرداً إياها من أي ضوابط قانونية[2]. فبموجب هذا التعديل، وبانتظار تنظيمها، أخضع القانون هذه المناطق «لأنظمة بناء وفقاً لطبيعتها [...] تحدد بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء بعد موافقة المجلس الأعلى للتنظيم المدني». وعليه، وطالما لم يصدر أي مرسوم إلى حينه، فإن هذه القراءة تقودنا إلى تحرير الإدارة من أي ضوابط في هذا الخصوص.

الثاني— يتم العمل بقرار المجلس الأعلى[3] الصادر سنة ٢٠٠٥ والخاص بنظام البناء والفرز والاستثمار في المناطق غير المنظمة، حيث حدّد أن معدل الاستثمار السطحي الأقصى قدره ٢٥٪ وعامل الاستثمار العام الأقصى قدره ٠,٥٠. وهذا هو بالفعل موقف الإدارة العامة المختصة التي تواصل العمل به رغم انقضاء ثلاث سنوات، تجنباً للفراغ تشريعي. وهو حلّ مشكوك بقانونيته على ضوء المادة ١٣ من قانون البناء التي تعتبر القرارات المماثلة بحكم الساقطة قانوناً في حال عدم تصديقها بمرسوم ضمن المهلة تلك، كما سبق بيانه.

■ أما في حال صدر قرار بشأن منطقة غير منظمة من قبل المجلس الأعلى، تصبح المنطقة المعنية «منطقة ملحوظة» ويكون هذا القرار مُلزماً للسلطة المُكلفة بمنح ترخيص البناء، أقله خلال السنوات الثلاث الأولى من صدوره. وبعدئذ، إما يصدر مرسوم يصدق «النظام الملحوظ»، وإما لا يصدر مثل هذا المرسوم خلال المهلة القانونية ما يؤدي مبدئياً إلى إسقاط قرار المجلس الأعلى وتجريده من أي مفعول، وإن عملت بعض الإدارات بخلاف ذلك كما سبق بيانه.

ومن شأن هذا الوضع العبثي والمعاكس تماماً للمصلحة العامة، أن يتيح لأصحاب المشاريع إتمام مشاريعهم في غياب تام لأي ضوابط. وفي ظل الجمود التشريعي في هذا الإطار، من البديهي إعادة التفكير بكيفية توجيه عمليات البناء في المناطق غير المنظمة بأسرع وقت ممكن وإلى حين صدور مراسيم في مجلس الوزراء، تجنباً لحالات الفراغ التشريعي.

عدد قرارات "المجلس الأعلى للتنظيم المدني" عبر السنوات



[1] وفق أحكام المادة ١٣ من قانون البناء.

[2] القانون رقم ٦٤٦ المذكور أعلاه.

[3] القرار رقم ٧ الصادر بتاريخ ٢٠٠٥/٢/٢٣.

التمدين المتضارب

يبيّن تاريخُ القرن العشرين لمدينة بعلبك حوارًا متضاربًا في غالب الأحيان بين التنظيمات المدينية للدولة من جهةٍ، ومعيشة سكان المدينة ومعاييرها المدينية من جهةٍ أخرى. وعلى الرغم من أن هذا التضارب يحضر في المشهد اللبناني ككلٍ، إلا أنه يتخذ شكلًا خاصًا في بعلبك بسبب القيمة الوطنية والسياحية العالية للآثارات الرومانية. واستنادًا إلى العمل المُنجز في مطلع الألفية الثانية، يعرض النص أدناه مقتطفًا من منشورٍ يعود إلى العام ٢٠٠٦ والذي يدرس مدينة بعلبك[1] من منظورات الدولة والشارع، حيث غالبًا ما تتضارب سيروراتُ التمدين المتتالية بعضها مع بعض.

يتألّف التاريخ الحديث لبعلبك من سلسلة إجراءاتٍ تعيد موضَعة المدينة ضمن شبكة المدن اللبنانية، وتضعِف علاقاتها الوثيقة بالمدن الداخلية الواقعة في ما يُعرف اليوم بسوريا لجهتَي الشمال والشرق. واتخذت هذه الإجراءات شكل تدابير بيروقراطيةٍ وتشريعيةٍ وتدخّلاتٍ ماديةٍ وعمرانيةٍ عزّزت علاقة بعلبك بالدولة المتركّزة في بيروت وغيرها من المدن الساحلية.

مروان غندور

أستاذ عمارة جامعي ومدير مدرسة العمارة في جامعة ولاية لويزيانا، الولايات المتحدة. تخرّج من الجامعة الأميركية في بيروت وجامعة كولومبيا في نيويورك. منذ تخرجه، درّس مروان في الجامعة الأميركية في بيروت وجامعة ولاية آيوا، كما أسّس شراكة مؤسسة بوادر آركيتكتس للعمارة في بيروت. أبحاثه تتضمن استراتيجيات الإحياء المديني المقارن في الجنوب العالمي، المساحة المتمددة للدولة الحديثة وأدواتها المدينية، التصميم المعماري والمديني على النطاق الجغرافي-المجتمعي حيث تندمج العوامل البيئية والتوسع المديني، والبنية التحتية، والسياسية. جغرافياً، تتمحور هذه الأبحاث ضمن مناطق الشرق الأوسط و الغرب الأوسط للولايات المتحدة و بيرو و رواندا.

التنظيمات المدينية الأولى

في العام ١٩٣٩، صدر مرسومٌ تشريعيٌ صنّف ثلاثة مواقع أساسيةً للحفظ في بعلبك: موقع معبد مركور على المنحدر الشرقي، والأشجار المحيطة بالطريق المحوري المؤدّي إلى رأس العين، ومنطقة المعابد الأثرية (الشكل ١). ولعلّ الموقع الأخير هو الأهمّ لكونه حدّد إطارًا للموقع الأثري تضمّن أحياءً سكنية. وفي العام ١٩٥٥، صدر مرسومٌ أساسيٌ ثانٍ أوصى بتوسعة الطريقين الرئيسَين للمركبات، الأول يصِل منطقة رأس العين بموقع المعابد[2]، بينما يصِل الآخرُ المدخلَ الجنوبي لبعلبك بالمحور الذي يربط منطقة المعابد برأس العين (الشكل ١). أُعدّ هذين المرسومَين بغرض تسهيل الحركة السياحية داخل المدينة والتخفيف من تأثير سكان المدينة على تدفّق حركة السير السياحية. ويوصِل هذان الطريقان السيّاحَ القادمين عن طريق بيروت - دمشق إلى الموقع الأثريّ للمعابد مباشرةً، ومنه إلى موقع رأس العين الترفيهي حيث يمكنهم تناول الغداء في المطاعم المنشأة هناك. وفي العام ذاته، صدر قانون بناءٍ خاصٍ ببعلبك حُدّد فيه تقسيم المناطق، وارتفاع العمران، ومستويات التراجع وعوامل الاستثمار السطحية، وكانت تلك المرة الأولى التي تُقوننَ فيها المباني في بعلبك وفقًا للشروط الرسمية «الحديثة». وفي ذلك العام، صدر مرسومٌ أساسيٌ ثالثٌ يقضي بإزالة كافة المنازل السكنية الواقعة ضمن النطاق الأثري المحدّد للحفظ في العام ١٩٣٩، ما جعل الموقع الأثري ظاهرًا للعيان من طريق مدخل بعلبك، أي شارع عبد الحليم الحجّار.

وكما يبدو واضحًا في خريطة العام ٢٠٠٠، لم تُنفذ هذه المراسيم على نحوٍ تامٍ على الرغم من سريان مفعولها حتى العام ٢٠٠٢، حين أعادت دراسةٌ جديدةٌ تقييم بعضٍ منها.

دولة الحداثة

في العام ١٩٦٤، شُرّعت مجموعةٌ جديدةٌ من التدخلات كان أبرزها اقتراح إنشاء طريقٍ للمركبات كامتدادٍ للمحور المتاخِل لمعبد جوبيتير. ويبدأ هذا الطريق من بروبيليا المعبد (البوابة الرئيسة) وينتهي عند دوارٍ حديثٍ مقترحٍ إنشاؤه في داخل المدينة (الشكل ١). ويطرح الطريق والدوّار إزالة العديد من المساكن، وهي عمليةٌ لم تُنفّذ بالكامل. ساهمت هذه الاقتراحات في موضَعة المباني الأثرية كعاملٍ رئيسٍ في إعادة صياغة التجربة المدينية لبعلبك. ويبيّن هذا الواقع توجّهًا ثابتًا في تخطيط مدينة بعلبك يمنح الأولوية للسيّاح على حساب السكان، إذ نظر المصمم/ المخطّط الى المدينة من الموقع الأثري، وأهمل النظرة اليومية لسكان المدينة للموقع الأثري. ولعلّ أبرز تجلٍ لهذه الرؤية التصميمية هو المشروع الفائز بالمركز الأول في مسابقة المخطّط التوجيهي لبعلبك في العام ١٩٦٣ من تصميم هنري إده، أحد روّاد الهندسة الحديثة في لبنان (الشكل ٢).

واقترح إده في مخطّطه إزالة معظم الأحياء المعاصِرة وبناء «مدينة رومانية» مكانها تتألّف من مربّعاتٍ سكنيةٍ، بهدف إعادة إنشاء «البيئة الطبيعية» للمعابد الأثرية. ووفقًا لهذه الخطة، نُقِل سكان بعلبك إلى تجمعاتٍ سكنيةٍ حديثةٍ في الجهة الشمالية الشرقية، أي جُعِل وجودهم «غير مشينٍ» للمدينة التاريخية الخالدة. وباستثناء حيٍ ثريٍ بجوار المعابد، لم يحفظ إده من المدينة سوى بضعة مساكن [من دون سكانها] أسماها «المساكن الشعبية» كعيّنةٍ «أنثروبولوجية»، ليبيّن للسيّاح على الأرجح كيف «كان» الناس يعيشون هناك!

ويكشف تهميش المدينة المعاصِرة وطغيان الآثار على المخطّطات التوجيهية أيديولوجيّة مسؤولي الدولة ومهندسي الحداثة في ذلك العصر، أي المعماري في هذا المثال. بالطبع، احتاجت الدولة اللبنانية بعد الاستقلال إلى إثبات هويةٍ تُشرعِن حدودها حديثة التشكيل وتفصلها عن الظهير السوري. وكانت بيوت ومباني مدينة بعلبك المعاصِرة شديدة الشبه بمباني المدن والقرى السورية، وبذلك كانت تشكّل عوامل إدماجٍ بدلًا من عوامل تمايز. أما الموقع الأثري الذي يبلغ عمره




الشكل ١: طريق لمعبد جوبيتر



الشكل ٢: المشروع الفائز بالمركز الأول في مسابقة المخطّط التوجيهي لبعلبك في العام ١٩٦٣

ألفَي عامٍ، فأصبح أحد معالم لبنان الأيقونية المميزة، فطُبِعَت صورته على العملة والطوابع وفي الكتب. واستطرادًا، تحوّل كل ما يشوب وضوح تلك الصورة إلى شيءٍ طفيلي غير ذي قيمة. ودفع إده بهذا المنطق إلى حدّه الأقصى من خلال النظر إلى المدينة المعاصِرة كآثارٍ ضمن المدينة الرومانية الخالدة، فجرى تمثيل المدينة المعاصِرة في عيّناتٍ من «المساكن الشعبية» كفترةٍ عابرةٍ في حياة المدينة الأثرية الأصلية والحقيقية التي تمكن إعادة إعمارها وتجميعها فورًا، واحتضانها في كنف الأمّة الحديثة. وحقّق المعماري هذا الأمر من خلال إظهار وتوكيد المعالم الثقافية المُعترَف بها عالميًا، بالتزامن مع تغليف واحتواء وإلغاء تشكيلات الموقع المحلّي وتهميش مشاهد التاريخ القريب والمألوف. وتبيّن هذه الممارسات اقتراب المعماريين (من مصمّمين ومخطّطين) من توجّه السلطات التي كانت لسنين تطوّر خططًا لبعلبك الحديثة، ما يفسّر دورهم الريادي في خلق البعد المساحي لاستراتيجيات التسلط. هكذا، لحظ التدخّل المديني اللبناني المتكرر في بعلبك حلولَ الحداثة وديمومة الآثار، بينما تجاهل تمامًا المدينة المعاصِرة وطريقة إنتاجها بصورةٍ يومية.

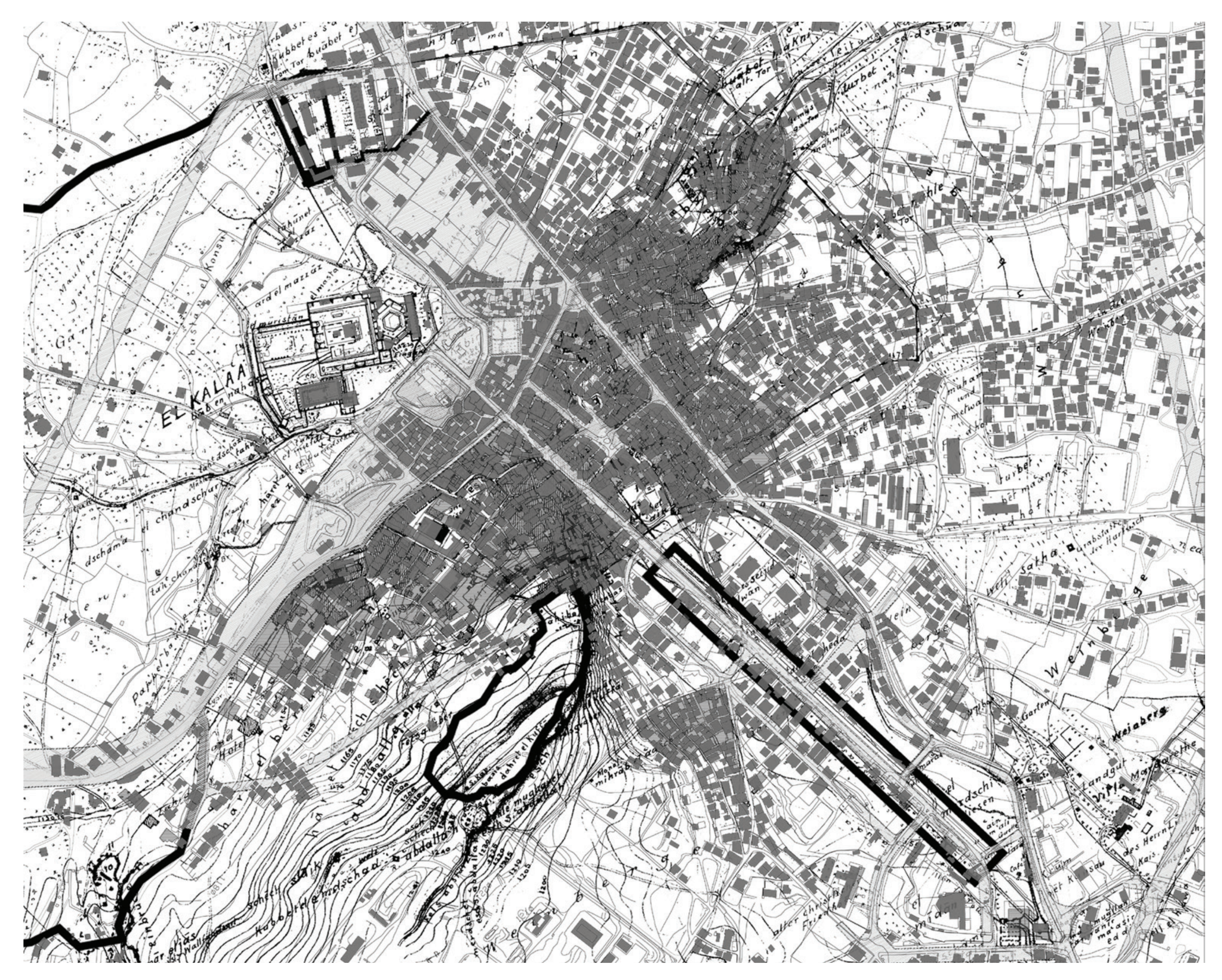
ممارسة المساحة: استقاء الدروس من حيّ الصّلح

في هذا القسم، أعاين حيّ الصّلح في بعلبك بغرض فهم المعايير المتّبعة لإنتاج حيٍ عاديٍ في المدينة، والعاملة خارج سلطة الدولة [٣]. ولدى النظر إلى الخريطة الحالية لحيّ الصّلح الواقع في الجزء الشمالي الشرقي من المدينة، تمكن رؤية حدٍ واضح يفصل رسميًا بين نوعَين من المورفولوجيا العمرانية (الشكل ٣): فالمنطقة الأولى تضمّ مبانٍ سكنيةً محدّدة الشكل الهندسيّ، بينما تضمّ الأخرى المحاذية لها أشكالًا عمرانيةً متنوعةً، أصغر حجمًا ومتداخلةً على نحوٍ معقّد. في الواقع، يُرسّم هذا الحدُ الحدودَ بين المباني السكنية الملتزمة بتنظيمات قانون البناء الحديث الرسمي المُطوّر في خمسينات القرن الماضي، بينما تتبع المساكن الأخرى قانونًا عرفيًا لا يُمكن تأريخه. ويُحدّد قانون البناء الحديث الرسمي عوامل الاستثمار ومغلفًا هندسيًا لا ينبغي بالمباني تجاوز نطاقه. أما القانون العرفي، فيحدّد ممارساتٍ مساحيةً متفقًا عليها اجتماعيًا توجّه أعمال البناء من دون أن تملي شكل المبنى. وتمتاز مساكن حيّ الصّلح بنوعٍ خاصٍ من البيوت ذات الباحات التي تبدأ في معظم الأحيان من وحدةٍ مؤلّفةٍ من غرفتَين وباحةٍ أمامية. وتُعدّ الباحة المفتوحة محوريةً بالنسبة إلى المسكن على المستويَين المساحي والبرمجي، فهي المساحة التي تترابط فيها كافّة الأنشطة ويشغلها جميع أفراد الأسرة. هكذا، تصبح الباحة موقعًا لمزيدٍ من الإضافات العمرانية الناشئة عن حاجات الأسرة، كالخدمات الإضافية، والزيجات الجديدة، ونموّ حجم الأسرة وتقاعد الأب، إلخ. ويتمّ توجيه هذه الإضافات التدريجية وفقًا لقاعدتَين أساسيّتين: الأولى تقضي بوجوب الحفاظ على مساحةٍ خارجيةٍ لا تقلّ عن مترَين تراجع أمام أيّ فتحةٍ في المباني القائمة أو الجديدة للسماح بوصول الهواء والضوء الطبيعي؛ والثانية تنصّ على وجوب ألا تشرف أيٌ من الغرف على البيت المجاور، بغرض الحفاظ على خصوصيّة البيت بكامله من الناحية البصريّة. وتوجد استثناءاتٌ لهاتَين القاعدتَين كما في حال العائلات التي تربطها صلة القرابة والتي قد تسمح بأن تشرف بيوتها بعضها على بعضٍ، مع الاحتفاظ بالحقّ في حجب هذا النوع من الوصول البصريّ في حال وقوع خلافاتٍ عائليةٍ أو تأجير البيت لعائلةٍ أخرى. أما القاعدة الثالثة، فتنصّ على كون الشارع فضاءً مشتركًا، ما يجعل منه المساحة الوحيدة التي يمكن للناس التفاعل فيها والإشراف بعضهم على بعض. وتتّسم مساكن حيّ الصّلح ذات الباحات بتناغمٍ تامٍ بين البنية الاجتماعية ومساحة المدينة، إذ تصوغ وتعيد صياغة بعضها البعض على نحوٍ ديالكتيكي. وبالتالي، تُسمّى الأحياء السكنية بأسماء العائلات التي تنشئ التكتّلات المُشكّلة للنسيج المديني: فالأجداد الأوائل ينشئون التكتّل، ومن ثم يزداد هذا التكتّل كثافةً وتنوعًا مع نموّ العائلة. حاليًا [٢٠٠٦]، ما زالت غالبية الأحياء القديمة ملتزمةً بالقانون العرفي (غير القانوني)؛ بينما تتبع توسّعاتُ المدينة القانونَ الحديث. ومع السماح للمبنى السكني الحديث بالإشراف بصريًا على العقارات المحيطة به، تُنتهك خصوصية الباحات من قِبل هذه المباني الجديدة، ما يتسبّب بتراجع وضع البيت ذي الباحة في بعلبك، وينتج حالًا من الإرباك بين الممارسات المساحيّة لتلك العائلات من جهةٍ، والمبادئ التوجيهية المساحية للقانون الحديث من

[١] Marwan Ghandour, "On Cities and Designers: a Baalbeck Story," Architecture Research Quarterly, vol 10, issue 1, March 2006 (Cambridge, UK: Cambridge University Press, 2006). PP 49-37.

[٢] يناقض مرسومُ ١٩٥٥ مرسومَ ١٩٣٩، إذ أن توسعة طريق رأس العين تحتّم قطع الأشجار المصنّفة للحفظ في العام ١٩٣٩. وبحجّة تنفيذ مرسوم ١٩٥٥، أُزيلَت الأشجار في العام ١٩٩٤ على الرغم من استياء الكثير من أهالي بعلبك.

[٣] تستند خلاصاتي بشأن أحياء بعلبك إلى عملٍ تحليليٍ وميداني أُنجزَ في العام ٢٠٠٢. وكنتُ طوّرتُ هذا البحث السابق بالاشتراك مع المهندسة/ المخطّطة منى فوّاز وبمشاركة كلٍ من هبة بو عكر، وندى ممتاز وسيرين كلش اللواتي كنّ جزءًا من فريق عمل المشروع.



الشكل ٣: الخريطة الحالية لحيّ الصّلح الواقع في الجزء الشمالي الشرقي من مدينة بعلبك

جهةٍ أخرى. ولعلّ النتيجة المدمّرة الأبرز لهذا الإرباك بين القانون العرفي والقانون الرسمي الحديث هي تدهور نوعيّة المساحة في المدينة. ويعود هذا التدهور بشكلٍ رئيسٍ إلى بناء مبانٍ سكنية جديدة تتّسم بالتطلّع إلى الخارج والاستفادة القصوى من الأحجام المتاحة وفقًا لمعايير القانون الرسمي الحديث، ضمن نسيجٍ من الشوارع الضيّقة والمتعرّجة المُنشأة وفقًا للممارسات المساحية الخاصة بالبيت ذي الباحة.

يبدو أن القانون العرفي ساري المفعول منذ أجيالٍ في بعلبك لم يكن معروفًا لدى المعماريين الذين وضعوا المبادئ التوجيهية لتطوير مدينة بعلبك. وفي خلال القرن العشرين، حاول المعماريون والمُخطّطون تحديث المدينة وحماية ثرواتها الأثرية، مولين اهتمامًا ضعيفًا جدًا لتبعات أعمالهم وخططهم وأفكارهم على الحياة اليومية في المدينة. وفي أثناء محاولتهم تصوّر مستقبل البيئة العمرانية، مال المعماريون إلى رؤية نشاطهم التصميمي خارج الظروف الاجتماعية المعاصِرة وخارج الخطاب التاريخي. بالمقابل، فإنّ الظروف المدينية الحالية لحيّ الصّلح تقصي المعماري تمامًا؛ ذلك المُصمّم المُحدّث الذي يعيش خارج النسيج المحلي ويعمل ضمن شبكةٍ تمتدّ خارج المدينة. وبناءً على ذلك، يكمن التحدّي الحالي في بعلبك في تطوير قدرة المُصمّم على إنتاج مساحاتٍ وتنظيماتٍ مساحية جديدة من دون تهميش الممارسات المساحية اليومية للمدينة.

مقابلة مع المهندس محمد فواز

مدير عام سابق، المديرية العامة للتنظيم المدني (١٩٧٣ — ١٩٩٣)

كيف يتمّ العمل على التنظيم المدني في لبنان؟

يوجد في لبنان ثلاثة مستويات من التصاميم والأنظمة المدينية، وهي:

— الخطّة الشاملة للإنماء والتي تلخّص استعمال الأراضي كتصميم توجيهي عام على مستوى الوطن،
— التصميم والنظام التوجيهي،
— التصميم والنظام التفصيلي.

على صعيد المستوى الأول، بوشر بالحديث عن الخطة الشاملة للإنماء في منتصف الخمسينات من القرن العشرين. وقد أنشئت في ذلك الوقت وزارة التصميم ومجلس التصميم لوضع هذه الخطة. بعد حوالي عقدين، ألغيت وزارة التصميم في عام ١٩٧٧ وأنشئ مجلس الإنماء والإعمار. هذا المجلس لم ينجز مهمته، وكانت «وضع الخطة الشاملة للإنماء». لكن عام ٢٠٠٢، لزّم مجلس الإنماء والإعمار لمؤسسة خاصة وضع هذه الخطة، فقدمت الأخيرة بعد سنتين (عام ٢٠٠٤)، بدلاً من الخطة الشاملة للإنماء، خطة لاستعمال الأراضي. العمل الذي قامت به الشركة جيد جداً، لكنه ليس خطة شاملة للإنماء، بل مجرّد فصل من فصول هذه الخطة. في كل الحالات، مجلس الوزراء أقرّ هذه الخطة لاستعمال الأراضي عام ٢٠٠٩ وصدر المرسوم. لكن ما صدر لا يتعدى كونه مخططاً توجيهياً: بالتالي، ولكي توضع موضع التنفيذ الفعلي، من واجب «المديرية العامة للتنظيم المدني» وضع الخرائط التفصيلية والأنظمة التفصيلية الملزمة التي سأتكلم عنها والتي تشكل المرحلة الثالثة من الخطط. مثلا: تقسيم بيروت إلى عشر مناطق ولكل منطقة نظامها، هذا هو التفصيلي.

قبل الحديث عن المستويين الثاني والثالث، هل يمكن سرد تاريخ الخطة الشاملة ووزارة التصميم؟

وزارة التصميم، على مدى ٢٠ سنة (بين عامي ١٩٥٥ و١٩٧٧) لم تكن قادرة على وضع هذه الخطة. وقد لخّص هذا الوضع أحد وزراء التصميم معتبراً أنّ معدّل حياة الوزارة في لبنان هو ٨ أشهر. طبعاً يوجد وزارات عاشت سنتين، ووزارات أخرى عاشت بضعة أيام، منذ زمن الإستقلال حتى الآن، انّما كمعدل عام، هو: ثمانية أشهر. يأتي الوزير بعدها ويحتاج لثلاثة أشهر لفهم الوزارة. في نهاية الأشهر الثلاثة، يأتي الإعلام كلّ يوم ويصرح «استقالات الوزارة... سوف تستقيل الوزارة...» ويبقى من الوقت شهرين وهما غير كافيين لوضع الخطة الإنمائية.

إذاً، تم إلغاء وزارة التصميم في بداية العام ١٩٧٧، في نهاية حرب السنتين الأولى. وكنّا نعتقد وقتها أن الحرب اللبنانية انتهت. وهنا أيضاً كانت مفاهيمنا محدودة و«ما منشوف مين عم بحطّ التخطيط ويرمينا فيه». فاعتبرنا أنه يجب إلغاء وزارة التصميم وإنشاء جهاز تكون مهمته التصميم ويُعطى استقراراً كاملاً لمدة ٥ سنوات: تتغير الوزارة، تتغير الحكومة، يتغير رئيس الجمهورية، ما من مشكلة: المجلس يبقى جامداً لخمس سنوات، وهذا بالطبع يكفي لوضع الخطة الإنمائية.

من جهته كان الرئيس فؤاد شهاب قد أحضر في بداية العام ١٩٦٠ مؤسسة فرنسية، مؤسسة IRFED لتضع «التصميم الشامل للإنماء». بدأت في المرحلة الأولى بالقيام بكل الدراسات المبدئية والإحصاءات اللازمة. وعندما انتهت من ذلك، بدأت المرحلة الثانية، لكن ولاية الرئيس فؤاد شهاب انتهت وانتهى معها المشروع.

هل يمكن أن تزودنا بمعلومات إضافية عن المجلس الأعلى للتنظيم المدني؟

كان فؤاد شهاب قد وضع أول قانون تنظيم مدني في العام ١٩٦٢ وأذكر عندها أن من ساعدنا في وضعه كان قاضياً في مجلس الشورى الفرنسي لويس فوجير. وبقي هذا القانون حاملاً إسمه لفترة من الزمن: «قانون فوجير». وكان فوجير أكيداً أن هذا القانون سيكون أكثر تقدماً من فرنسا. وأراد فؤاد شهاب إنشاء مجلس يتضمن الكفاءات من خارج الإدارة، أي من غير الموظفين. وتمّ بالفعل إنشاء هذا المجلس مع قانون التنظيم المدني وضمّ أفضل مهندسي البلد؛ كان اختيار هذا المجلس من أفضل الكفاءات الفنية في البلد، من الذين لا يفكرون حتى بكلمة «الرشوة».

ثم تمّ تعديل قانون التنظيم المدني١، وأدخلت فيه إدارات لا علاقة لها بهذا الشأن لأسباب سياسية. فما لبث أن تحوّل إلى جهاز كبير، «الاختصاص فيه ما بقى موجود». اذاً، المجلس الأعلى للتنظيم المدني هو مبدئياً عبارة عن مجلس يبدي رأيه بالأشياء الكبرى حسب القانون، بالتصاميم، بالقوانين: قانون البناء، قانون التنظيم المدني... يبدي رأيه بإنشاء الشركات العقارية (سوليدير على سبيل المثال)، بأعمال الضم والفرز العام التي تقوم بها الدولة (وليس فرز الأراضي الذي يقوم به الأفراد). إلا أنه مع الأسف، وبعيداً عن روحيته: «صار يشوف مزرعة الدجاج، صار يشوف الكسارة، صار يشوف الحدادة...» لذلك، ومن الأشياء التي أقترح أن يتمّ إعادة تكوين المجلس الأعلى للتنظيم المدني وفقاً للروحية التي بُنيت في ١٩٦٢ ومحاولة إفادة الإدارة من خبرات كبيرة.

ماذا عن المستوى الثاني: التصميم والنظام التوجيهي؟

تحدد المادة ٧ من قانون التنظيم المدني كيفية إصدار التصميم والنظام التوجيهي. والتصميم التوجيهي هو الخطّة التي تحدد كيفية استعمال أراض في منطقة متجانسة. مثلاً عكار، من طرابلس للحدود الشمالية، للنهر الكبير، عبارة عن سهل وهي منطقة زراعية طابعها قروي، وهي بهذا المعنى - متجانسة من كل النواحي. فبدلاً من أن أضع لكل قرية تصميم استعمال أراض محدود جداً، أقوم بوضع تصميم للمنطقة ككلّ وأبيّن الخطوط الكبرى للمشاريع: مثلاً أريد أن أقوم بالزراعة في عكار؛ اذاً أريد أن أنشئ مناطق زراعية، أو مثلاً إذا كنت أريد أن أروي عكار، أضع السدود على الأنهر. بالتالي أنا أحتاج إلى دراسات مبدئية وهو ما يقدمه لنا التصميم التوجيهي.

بالنتيجة، التصميم التوجيهي هو، كما تدلّ تسميته، عبارة عن توجيه، يحدد الخطوط الكبرى لخطة استعمال الأراضي ضمن المنطقة.

هل يقوم لبنان بتصميم توجيهي؟ نعم، تمّ تحضير مشروع تصميم توجيهي وحيد في لبنان، وهو ذلك العائد لمنطقة بيروت المدينية، من نهر الدامور جنوباً، لنهر الكلب شمالاً، ومن البحر غرباً لخط وهمي يصل لحوالي الـ ٤٠٠ متر فوق سطح البحر. إذاً تم تحضير التصميم والنظام التوجيهي لبيروت وضواحيها بين عامي ١٩٨٣ و١٩٨٦، وجاء في سياق التحضير لإعادة الإعمار بعد الحرب. مع الأسف، لم يهتم أحد بهذه الخطة التي كانت ممتازة جداً برأيي. حتّى أنه لم يتم تصديقها من قبل مجلس الوزراء.

وما هي القيمة القانونية للتصميم التوجيهي؟

التصميم التوجيهي ملزم للسلطات العامة. فإذا لحظ المشروع مثلاً أن الأوتستراد يمرّ في هذه المنطقة، على وزارة الأشغال أن تتقيّد به. بالمقابل، هذا التصميم غير ملزم للأفراد، ذلك أن أي فرد يملك أرضا ما ويريد البناء عليها، يكون مسؤولاً فقط عن الحصول على رخصة بناء، ولا علاقة له بالتصميم التوجيهي. عندما يذهب المواطنون إلى التصميم المدني يجدون ٣٠٠ تصميم توجيهي. لكن في الحقيقة، لا يوجد أي تنظيم توجيهي في لبنان، وليس ذلك سوى استعمال خاطئ في التعبير القانوني. ولا يوجد تصميم توجيهي في أيّ منطقة على الرغم من كثرة التسميات.

هل يعني كلامك أن المواطن الذي يملك أرضاً زراعية لا يكون ملزماً بإبقائها كذلك؟

هنا تبرز أهمية المرحلة الثالثة من التصميم. فالمواطن ملزم بمضمونها عند تنفيذها. بالتالي، يمكن للمواطن ألا يبقي عقاره زراعياً، فقط عندما لا يكون المستوى الثالث (النظام التفصيلي) قد نفذ. والحال أن الخطة الشاملة للإنماء لحظت المناطق الزراعية، لكن بما أنها ليست ملزمة للأفراد، ما من أحد يتقيّد بها.

حسناً... تقول أن النظام التوجيهي ليس ملزماً للأفراد، أي إذا لحظ هذا النظام وجود منطقة زراعية وكنت أنا مالكها، لا أكون ملزمة بأن أبقيها كذلك؟

أبداً. أمّا إذا كانت الأرض بحسب النظام التفصيلي المُصدّق مصنفة زراعية، فأنت ملزمة بالتقيّد بها. أما المناطق غير المنظمة (أي حيث لا يوجد نظام تفصيلي مصدق لها)، يُطبّق النظام العام بقانون البناء، ما يعني أنّ البناء فيها مسموح، وما من أحد يستطيع أن يقول لك بصورة عامة أن هذه الأرض زراعية وبالتالي لن تحصلي على رخصة بناء فيها، وإن كانت في التصميم التوجيهي أو في «الخطة الشاملة لترتيب الأراضي الزراعية» منطقة زراعية. يجب إتمام النظام والتصميم التفصيلي - أي المستوى الثالث - الذي يوضع على خرائط يظهر عليها التقسيم الى قطع، وعندها تكون ملزمة للجميع، للدولة وللسلطات العامة وللأفراد.

إذاً، ما هو دور المستوى الثالث بالتفصيل؟

المستوى الثالث من التصاميم هو التصميم والنظام التفصيلي. وهذا التصميم يوضع على خرائط تظهر فيها العقارات، ويحدّد شروط استعمال العقار ووجهة الاستعمال (زراعي، صناعي، سكني، سياحي...)، يحدّد شروط البناء، يحدّد شروط البيئة، كلّ التفاصيل. بإمكانك إعتباره السجل العدلي للعقار، وهو ملزم للأفراد وللجماعات وللدولة. وإذا افترضنا فرض أن البلدية أرادت أن تبني داراً بلدياً، عليها أن تستحصل على رخصة بناء وفقاً للنظام التفصيلي، إذا كان موجوداً.

ومن يضع هذا النظام التفصيلي؟

التصميم والنظام التوجيهي والتصميم والنظام التفصيلي، تضعها المديرية العامة للتنظيم المدني، إما بمبادرة منها، أو بطلب من البلديات. وغالبيتها وضعت بمبادرة من الإدارة، أي المديرية العامة للتنظم المدني. ونطاق تصميم التنظيم المدني غير مُحدد بالنطاق البلدي، وغير مُحدد أيضاً بالنطاق العقاري.

فالتنظيم المدني يضع التصميم، يعرضه على البلدية التي تبدي رأيها بالمشروع، ثم يعرض على المجلس الأعلى للتنظيم المدني، وأخيراً يعرض على مجلس الوزراء ويصدّق بمرسوم بمجلس الوزراء: وفي حال عدم تصديقه، يصبح مجرّداً من القيمة، حتى وإن وافق عليه التنظيم المدني أو المجلس الأعلى أو البلدية.

وهل تجري الأمور على هذا النحو ويتم التصديق على المخططات؟

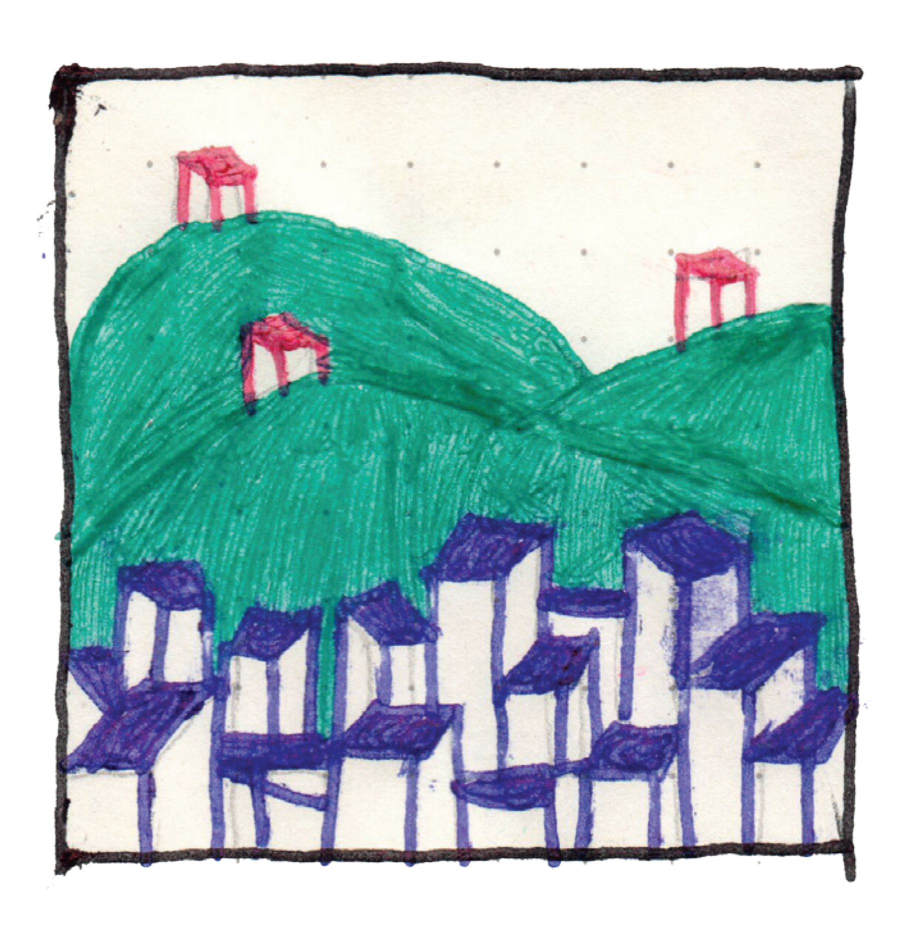
يتم التصديق في مجلس الوزراء. لكن التصاميم لا توضع في الأساس للمصلحة الوطنية، بل على العكس لمصلحة مالكي الأراضي. فعلى سبيل المثال: كنت لا أزال في التنظيم المدني حين قمنا بتحضير مشروع تنظيمي لبلدة الهرمل. وقبل أن آتي إلى التنظيم المدني، كنت مدير عام التجهيز المائي والكهربائي وكنت قد حضرت مشروع ريّ من نهر العاصي في الهرمل. فحافظت في تصميم بلدة الهرمل على المنطقة الزراعية التي سترتوي من نهر العاصي. استطاع مالكو الأراضي استرجاع المشروع من مجلس الوزراء بدون تصديق، لأنهم لم يريدوا حتى وضع كلمة «زراعية». فكلمة «زراعية» تعني أنه لم يعد هنالك من مجال للمضاربات العقارية، أو للبناء، أو للانتشار العمراني: إذاً، استطاعوا، على الرغم من موافقة التنظيم المدني والمجلس الأعلى، أن يضغطوا (عبر النفوذ والقنوات التي يوفرها النظام الزعاماتي القائم)، واسترجعوا المشروع.

تصرف مالكو الأراضي على هذا الوجه. وتعكس غلبة موقفهم واقعاً قوامه أن الاقتصاد اللبناني يقوم على القطاع العقاري: بداية الاقتصاد الصحيح هو إزالة العقار أي الأرض (مش عم بحكي عن البناء) من التجارة. الأرض ليست سلعة تجارية. في لبنان الأرض هي السلعة التجارية، وهذا سبب الكارثة التي نعاني منها... نحن نحتاج إلى سياسة عقارية تخرج الأرض من التجارة والمضاربات.



الاستمرار في دفع بدلات الاخلاء من
دون تأمين عودة المواطنين الى
المناطق التي هجروا منها بأنه "ليس
الا ضربة لصيغة العيش المشترك
واهدارا للأموال التي يجب ان تخصص
حصرا لترميم المنازل المتضررة وبناء
البيوت المهدمة واقامة وحدات سكنية
لأبناء المهجرين (...)".
أراضي مفرزة
برسم البيع
مساحة 1200 م2
03/912037
للمراجعة 03/607354
Le boulevard
MEDYAR
EXIT
MEDYAR
01 857 111
03 194 111
لحياة متوازنة
TILAL AL NASEEM
تلال النسيم

عمليّات الإقصاء



مع بداية الحرب الأهلية اللبنانية، شهدت مناطق ساحل الشوف تحوّلات ديمغرافية وتهجيراً مفاجئاً لسكانها، تحديداً المسيحيين، وذلك على موجتين: الأولى في عامي ١٩٧٥ و١٩٧٦، بعد مجزرة الدامور، والثانية في ١٩٨٤ و١٩٨٥ خلال ما يسمى حرب الجبل. بعد انتهاء الحرب وبداية عمليات إعمار العاصمة، أدى ارتفاع أسعار العقارات في بيروت إلى تدفق موجات من السكان الأكثر هشاشة للاستقرار في منطقة الأقليم، مستفيدين من قربها من المدينة ومن المشاريع العقارية في مطلع التسعينات. انطلقت هذه العملية السريعة من العمران - في غياب السياسات الإنمائية العادلة - بمعزل عن السياق المحليّ. كانت مساهمة قطاع البناء والتطوير العقاري في التنمية المحلية لبلدات ساحل الشوف والإقليم محدودة جداً. بل على العكس من ذلك، فرضت هذه المساهمة ضغوطاً إضافية على الموارد، ما أدى إلى تغذية التوترات الطائفية والسياسية. واستغل مطورو العقارات من خارج المنطقة فرصة الأراضي المتاحة بأسعار معقولة نسبياً في ساحل الإقليم والشوف.

غالبية السكان الوافدين الذين يشترون المنازل في المنطقة هم من السنة والشيعة. وفي الوقت نفسه، يعود جزء كبير من الأراضي التي يجري شراؤها إلى مسيحيين لم يكن لديهم أيّ دافع للعودة إلى المنطقة. وقد أدت هذه التحوّلات السريعة للبيئة الريفية - على الرغم من أن سببها يعود الى قوى السوق - إلى تغذية المخاوف الطائفية من تغيير هوية ونسيج المنطقة الاجتماعي، وهو الخوف الذي زرعه وعززه تاريخ العنف الطائفي والمجازر.

كيف تعاطت السلطات المحلية مع هذا الواقع التاريخي، وكيف وجهت تنظيم الأراضي؟

هواجس الماضي في بناء المستقبل: هل تشجّع التصاميم التوجيهية للدامور على العودة؟

انطلق في العام الفائت نقاش واسع حول فيلم المخرج زياد دويري «قضية رقم ٢٣»، خصوصاً مع ترشيح الفيلم لجائزة أوسكار ٢٠١٨ عن فئة أفضل فيلم أجنبي، وهي المرة الأولى التي يصل فيها فيلم لبناني إلى المنافسات النهائية للأوسكار.

يبدأ الفيلم في دقائقه الأولى برغبة زوجة طوني في العودة إلى الدامور، قائلة بأنه تم ترميم الكنيسة هناك، ليردّ عليها زوجها بحزم رافضاً العودة. بعدها، يُبعد دويري المُشاهدَ عن الدامور لفترة، يُدخله في قصة قضية رقمها ٢٣، ليعود بالمُشاهد أخيراً إلى الأساس الذي بدأ منه الفيلم: مجزرة الدامور.

اعتبر الكثيرون أن أطروحة الفيلم انعزاليّة وتتلاعب بالمجازر وتعزل الأحداث التاريخيّة المؤلمة عن بعضها البعض [١]. ومقابل وجهة النظر هذه، تطرح علينا مجريات العرض الخاص الذي أُقيم للفيلم في سينما «أمبير الشويفات» بحضور أهالي بلدة الدامور نواحي أكثر تعقيداً. بحسب تغطية الصحف، فقد تفاعَل جمهور البلدة بتأثر كبير مع مجريات الفيلم، رافقه تصفيق جماعي، وصرّح رئيس بلدية الدامور شارل غفري: «الفيلم يعني الكثير لأهالي الدامور (...) ويعطي الدامور حقها». أما دويري فقال: «هذا اللقاء مع أهالي الدامور مهم جداً لي وللممثلين، فالقصة في النهاية هي قصة هؤلاء الأهالي وقصة هذه البلدة الصغيرة».

في واقع الأمر، وجدنا أن وجهتي النظر المذكورتين أعلاه ناقصتان لأن الفيلم لا يقدم سياقاً كافياً للوصول إلى أي منهما، ولكن الفراغ المتمثل في عدم وضع الدامور في سياقها ملأته المخرجة اللبنانية رين متري بفيلمها «لي قبورٌ في هذه الأرض». فعلى نقيض فيلم دويري، يعمل فيلم رين - الذي منع وزير الداخلية عرضه في لبنان [٢] - على تقليص الفجوة بين مآسي الحرب الأهلية من جهة، وكيفية تعامل السلطات (المحلية والوطنية) معها ما بعد الحرب. مثل كثرٍ آخرين، تبيع رين بيتها الصيفي الواقع في إحدى القرى المسيحية لمشترٍ مسلم. تتحدث في فيلمها مع لبنانيين عاصروا الحرب وبشاعتها، يروون قصصاً عن العمليات المستمرة في بيع الأراضي والخوف من الآخرين. تتقاطع هذه الأحاديث مع مواد أرشيفية معبرة وصور لتحوّلات عمرانية تتعرض لها قرى وبلدات ساحل الشوف وإقليم الخروب.

بالفعل، أدت هذه التحوّلات السريعة للبيئة الريفية - على الرغم من أن سببها يعود الى قوى السوق - إلى تغذية المخاوف الطائفية من تغيير هوية ونسيج المنطقة الاجتماعي، وهو الخوف الذي زرعه وعززه تاريخ العنف الطائفي والمجازر.

نطرح في هذه المقال موضوع التهجير والعودة والخوف في بلدة الدامور في سياق التطوّرات العمرانية التي تعرضت لها منذ تسعينات القرن الماضي حتى اليوم، والتصاميم التوجيهية التي ساهمت في حالة اللاعودة إليها.

دامور من أنتِ؟

■ عبير سقسوق ■ «نحن الآن نتجوّل بين أشجار التوت في سهل الدامور (...) ربيع الساحل الداموري الناعم (...). عجيبة هذه البيوت المنتشرة في كل فسحة ما بين التوت. إنها بيوت من قصب مرتفعة على ركائز خشبية يسمونها «خِصاص» نستكشف في داخلها سرّاً مذهلاً من أسرار الطبيعة (...) عندما يدنو موسم القطاف، يتوافد العمال من القرى المجاورة لمساعدة الداموريين على قطف الشرانق (...) لا أحد في الدامور يسأل العامل عن هويته».

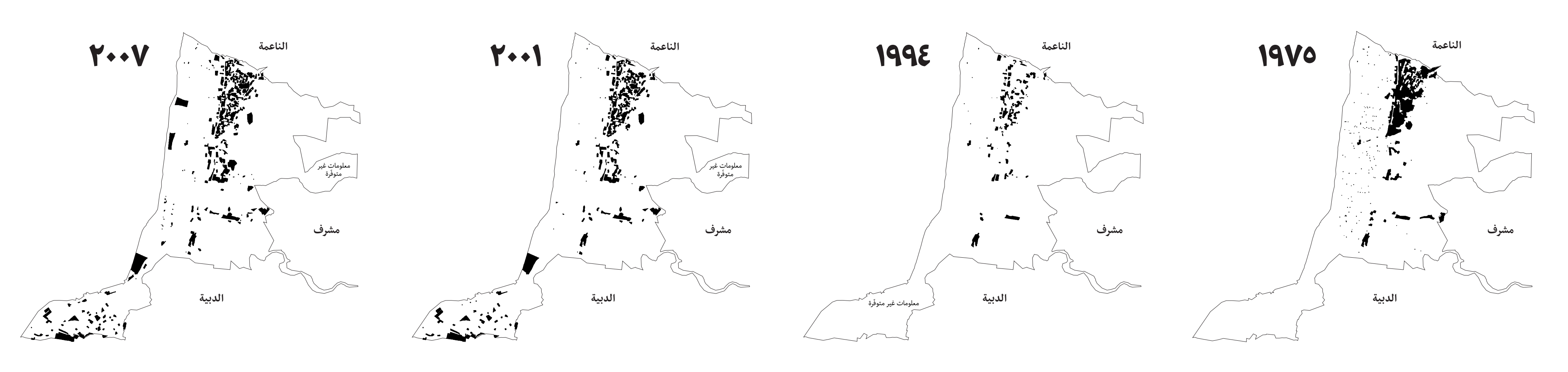
بهذه الكلمات يصف المؤلف ميشال غريّب بلدته الدامور في كتاب «دامور من أنتِ؟» [٥]. قرية ساحلية احتلت في بداية القرن العشرين المرتبة الأولى بين القرى المنتجة لشرانق الحرير في لبنان. وفي سنة ١٩٠٥، كان في الدامور خمسة معامل لإنتاج الحرير [٦]. خلال الانتداب الفرنسي، شهد موسم الحرير في الدامور ركوداً غير عادي وزيادة ضرائب، ما أدى الى أزمة كبيرة تمثلت في إفلاس العديد من تجار الشرانق وأصحاب المصانع فيها [٧]. خلال سنوات قليلة، تحوّل سهل الدامور إلى زراعة الموز والليمون، وقد تحوّلت تبعاً لذلك العادات وأساليب العيش. اجتازت الدامور نكبة الحرير وتضاعف فيها عدد البيوت والمتاجر وأصبح عدد السكان حوالي عشرين ألفاً بحلول العام ١٩٧٥. تكاثُر عدد السكان وقرب المسافة من العاصمة وسهولة المواصلات معها جعل من الدامور خلال سنوات السبعينات شبه ضاحية ريفية لبيروت الكبرى.

يعود أول تصميم توجيهي لمنطقة الدامور إلى العام ١٩٦٨. وقد أتى تجسيدًا لواقع البلدة في ذلك الحين من ناحية القوى والأولويات والتوجهات السائدة. بموجبه، تم تقسيم النطاق البلدي إلى ست مناطق: منطقتان مختلطتان للتجارة والسكن، منطقة سكنية، سهل زراعي، منطقة صناعية ومنطقة سياحية. وكان للبلدة القديمة أعلى معدلات الاستثمار في الأرض، وذلك تشجيعاً للبناء فيها وللحدّ من الانفلاش العمراني على الأراضي الزراعية والمناطق الطبيعية. بموازاة السهل الزراعي وعلى امتداد الشاطئ، وُجدت منطقة مخصصة للسياحة والبيوت الخاصة الفاخرة. على هذا النحو، كانت الدامور لا تزال قرية زراعية بامتياز. إلا أن التصميم التوجيهي أطلق رؤية لجذب النشاطات السياحية على الشاطئ وإقامة فيلات للعائلات المتموّلة. تجدر الإشارة هنا إلى أن الرئيس شمعون بنى قصراً له على ساحل السعديات في الجزء الجنوبي من الدامور.

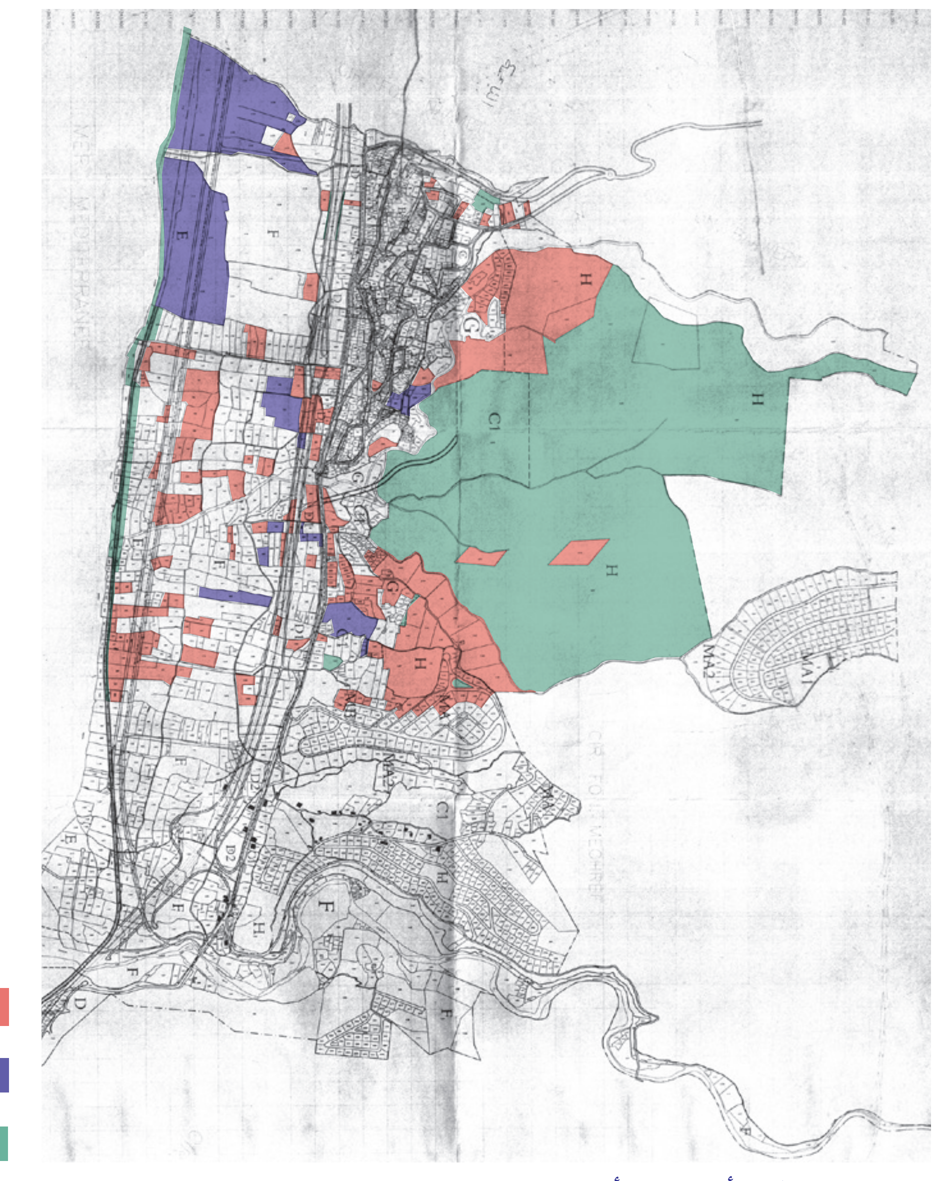
مع بداية الحرب الأهلية اللبنانية، وفي إثر مجزرة مؤلمة، شهدت الدامور تحوّلات سريعة وتهجيراً مفاجئاً لسكانها، حيث هُدم حوالي ٦٢٠ مبنى، وهُجر السهل الزراعي، وعانى الشاطئ الداموريّ من عمليات شفط الرمال بحيث تقلص حوالي ٢٥ متراً [٨].

أحداث الحرب غيّرت ديموغرافية المنطقة بشكل كبير. ولم تعُد سوى نسبة صغيرة من السكان المسيحيين إلى ديارهم عند انتهاء الحرب الأهلية، وذلك بعدما تكيّفوا مع الحياة في أماكن أخرى من لبنان. خلال مرحلة إعادة الإعمار، خضعت الدامور لبرنامج محدد يتعلق بعودة المهجرين، وصدر في العام ١٩٩٤ القانون ٣٢٢ الذي سمح للمهجر بالبناء ضمن عقار لا يستوفي الشروط القانونية للبناء. في العام ١٩٩٦، تم إحصاء ٦٦٢ مبنى في الدامور وقُدر عدد السكان الدائمين بألف شخص [٩].

الامتداد/ الانحاء العمراني في الدامور: استناداً الى صوَر جوية تاريخية مصدرها الشؤون الجغرافية في الجيش اللبناني



خريطة التصميم التوجيهي للدامور ٢٠٠٨ مع ملكية بعض الأراضي



مصدر معلومات ملكية الأراضي: دراسة أجراها المهندس وليد باخوس ٢٠٠٣

التغيّرات التي رصدناها بين تصميمي عام ١٩٦٨ و٢٠٠٨

السهل الزراعي حافظ على تصنيفه الزراعي وخفض عوامل الإستثمار كالتالي:
١٥ سطحي و ٠.٠٣ للإستثمار العام سنة ١٩٦٨
٥ سطحي و ٠.٠٠٥ للعام ٢٠٠٨

الخط الساحلي الملاصق للبحر بقي تصنيفه سياحياً مع التعديلات التالية:
ـ رفع الإستثمار السطحي فيه
ـ تغيير تصنيف الخط الساحلي جنوب الدامور لجهة السعديات من منطقة إمتداد أولى إلى منطقة سياحية ونلاحظ خفض الاستثمار فيه.

المنطقة الصناعية تم إلغاؤها واستبدالها بمنطقة مصنفة سكناً خاصاً.

الأراضي الملاصقة للاوتوستراد لجهة الشرق، خفض فيها عامل الاستثمار بشكل كبير:
ففي حين كان الإستثمار السطحي ٦٠ والعام ١،٨، أصبح الإستثمار السطحي ٣٠ والعام ٠،٦.

التجمع السكني الأساسي كان مصنفاً بكامله B في العام ١٩٦٨. تم تقسيمه في العام ٢٠٠٨ إلى B ، A وC وهي مناطق سكن متوسط ومناطق سكن وتجارة. ونلاحظ بوضوح خفض الاستثمار:
من ٥٠ سطحي و ١،٥ عام في تصنيف B في ١٩٦٨
إلى ٢٥ سطحي و ٠،٤ عام في تصنيف S في ٢٠٠٨
٤٠ سطحي و ١،٦ عام في تصنيف A
٤٠ سطحي و ١،٢ عام في تصنيف B

استحداث تصنيفات سكنية جديدة
ـ منطقة سكن خاص G
ـ منطقة سكن لعائلة واحدة MA1 ومنطقة سكن MA2 التي تضم جزءاً من «مشروع المطل»
ـ منطقة إمتداد مستقبلي H استثمارها منخفض

بعد سنتين، واستناداً إلى الصور الجوية، تم إحصاء ٧٥٢ مبنى، أي ما يعادل زيادة بنسبة ١٣،٥٪. بالرغم من هذا الازدياد، بقيت نسبة العودة قليلة، وانحصرت إما بإعادة بناء بعض البيوت في البلدة القديمة من قبل أهلها؛ أو بمشاريع كبرى خاصة على تلال الدامور، على شكل gated community، تحديداً مشروع المشرف الذي انطلق بعد العام ١٩٩٤.

كما يصف غريّب في كتابه، «الدامور الجديدة، حُلم في رؤوس أبنائها وبناتها»، فأهلها يتأرجحون ما بين صورة مشرقة للماضي والحياة الدافقة، وصورة الخراب المفجعة. الصورتان تتناوبان، لكن تقابلهما صورة ثالثة لدامور اليوم، هي من نسج الخيال لأن «عودة المهجرين إلى ديارهم (...) لم تُنتج سوى عدداً من المنازل المتفرقة»[١٠].

اليوم، عدد الأشخاص المسجلّين رسمياً في الدامور يقارب ٣٠ ألف شخص، فيما يصل عدد القاطنين إلى ٥٠٠٠ عائلة[١١]. ويظهر انقسام حاد بين الدامور المسيحية والسعديات (التي تقع ضمن نطاق الدامور البلدي) المسلمة السنيّة، في ظلّ مطالبات أهالي السعديات (المعروفين بعرب السعديات والذين وجدوا فيها ما قبل الحرب الأهلية) بالانفصال عن الدامور[١٢].

وانتقل - في موازاة ذلك - سكان من فئات اجتماعية متنوّعة (في غالبيتهم من المسلمين) إلى الدامور والقرى المحيطة، وذلك هرباً من ارتفاع تكاليف السكن في بيروت. في ظل هذه الظروف، تفاقم التوتّر المجتمعي الطائفي وخطاب التخويف. فماذا فعلت السلطات المحلية للتعامل مع هواجس الماضي ومتطلبات الحاضر؟

رؤية طبقية ومصالح اقتصادية بغطاء طائفي

بعد انقضاء أربعين عاماً على التصميم التوجيهي الأول، صدر في العام ٢٠٠٨ تصميم جديد لمنطقة الدامور. يشرح أحد أعضاء البلدية: «أوجدنا التصميم الجديد لما فيه من مصلحة الدامور وأبنائها من ناحية تخفيض الاستثمار وتوسيع مساحة الشقق السكنية لتتماشى مع رؤيتنا للبلدة. كان هناك في التصميم القديم منطقة صناعية تمّ إلغاؤها، وأوجدنا منطقة تصنيفها سياحي على طول الخط الساحلي والتي تقع فيها حالياً المنتجعات السياحية. وهكذا أصبحت بلدية الدامور

مبنيـة عـلى نظـام توجـيهي سـياحي- بيـئي.»

بالنظـر الى خريطـة التصميـم التوجـيهي الجديـد وجـدول التغـيّرات المرافـق لـه، نجـد أن المناطـق تتمـيّز إجـمالاً بمعـدلات اسـتثمار منخفضـة بالنسـبة إلى معـدلات الاسـتثمار السـابقة. وهـذا الأمـر ملفـت مقارنـةً مـع جميـع البلـدات المحيطـة وبلـدات السـاحل اللبنـاني عمومـاً. عندمـا سـألنا عضـو البلديـة عـن السـبب، قـال: «نحـن نريـد أن تكـون الدامـور مرتبـة وتجـذب النـاس مـن الخـارج. تخيـلي لـو سمحنـا ببنـاء مبـان فيهـا ٢ أو ٣ أو ٤ شـقق في الطابـق الواحـد. تصبـح المنطقـة ذات شـعبية وهـذه ليسـت رؤيتنـا. في التصميـم التوجـيهي خفضنـا الإسـتثمار لهـذا السـبب، جعلنـا مسـاحات العقـارات أكـبر والشـقق كبـيرة بحـدود ٢٠٠ مـتر مربـع. وأضفنـا الحجـر للواجهـات والقرميـد. تعرفـين أن الدامـور تدمـرت وتهجـر أهلهـا، مـع العـودة صـار هنـاك إعـمار بطريقـة عشـوائية وصـار هنـاك تلاصـق... ولكـن حللنـا الموضـوع في التصميـم الجديـد.»

بهـذه الكلـمات، تتضـح رؤيـة البلديـة لمسـتقبل الدامـور المبنيـة عـلى أسـاس طبـقي ذي مصالـح إقتصاديـة. فالسـكان غـير المرغـوب فيهـم هـم أولئـك غـير القادريـن عـلى تحمّـل تكاليـف شراء بيـت والسـكن في الدامـور «الجديـدة»، لا سـيما عندمـا تكـون غالبيـة السـكان الذيـن ينتقلـون إلى الدامـور مـن المسـلمين الذيـن تم تهجـيرهم مـن بـيروت.

في مقابلـة أجريناهـا مـع متعهـد بنـاء يعمـل في الدبيـة والدامـور، قـال: «المتعهـدون (المسـلمون) عم بيعمـرّوا بالإقليـم وسـاحل الشـوف، وبيجيبـوا معارفهـم يسـكنوا. بـس الدامـور منسـميها صحـراء الدامـور، لأنهـم مانعـين تسـجيل الأشـغال والبنـاء لغـير المسـيحيين ليمنعـوهم مـن تجـارة البنـاء... باسـتثناء السـعديات»، الـتي تقـع في الجـزء الجنـوبي مـن الدامـور وهي ذات غالبيـة سـكان مسـلمة.

في مـوازاة هـذا «التضييـق» عـلى عمليـات البنـاء تحـت شـعار الحفـاظ عـلى أمـلاك المسـيحيين، تـبرز المنتجعـات الشـاطئية (وصـل عددهـا اليـوم إلى ١٧ منتجعـاً عـلى سـاحل الدامـور) والمجمعـات السـكنية الحصريـة الـتي يشـجع التصميـم التوجـيهي الجديـد عـلى إنشـائها. بالنظـر إلى خريطـة ملكيـة الأراضي، نجـد أنّ نسـبة عاليـة مـن ملكيـة العقـارات حيـث المنتجعـات وأماكـن السـكن الفاخـرة تابعـة لمسـتثمرين أو لشركات عقاريـة، ما يتناقـض مـع خطـاب الحفـاظ عـلى الدامـور لأهلهـا. وتـبرز قضيـة مـشروع «المطـل» العقـاري الـذي اعتـبره في عـدد مـن المقـالات الصحفيـة الدافـع المبـاشر لإصـدار التصميـم التوجـيهي ٢٠٠٨.

ومـن خـلال شراكـة سياسـية مـا بـين رئيـس البلديـة شـارل غفـري والنائـب إيـلي عـون (عضـو كتلـة النائـب وليـد جنبـلاط)، اسـتطاعت «شركـة الاسـتثمار والتطـوير العقـاري» لصاحبيهـا السـعودي طـارق الرسـن والنائـب إيـلي عـون، أن تتملّـك أراضٍ في الدامـور، وتبـدأ في بنـاء مجموعـة مشـاريع سـكنية عملاقـة تضمّ مبـانٍ عديـدة تحـت اسـم مـشروع «المطـل»[١٣] .كان تصنيـف هـذه الأراضي لا يسـمح بالبنـاء عليهـا، ولكـن تصميـم الـ ٢٠٠٨ غـيّر تصنيـف العقـارات التابعـة للمـشروع إلى «MA2» وهـو تصنيـف للسـكن الخـاص. المـشروع ولّـد غضبـاً لـدى أهـالي الدامـور: لمـاذا تُبـاع أراضينـا ويقـام عليهـا مشـاريع لا نسـكن فيهـا؟ جـاء الجـواب مـن أصحـاب مـشروع المطـل، فصـدر قـرار مفـاده أنـك إذا كنـت «دامورياً» أصيـلاً، تحصـل عـلى خصـم ٣٠٪ لشراء شـقة في المشروع. تجـدر الإشـارة هنـا إلى أنّ البلديـة أصـدرت قـراراً مشـابهاً فيما يتعلـق بالمنتجعـات الشـاطئية، حيـث يسـتطيع الداموريـون «الأصليـون» الدخـول مجانـاً إلى بعـض المنتجعـات في بعـض أيـام الأسـبوع.

اسـتمر الحديـث عـن مـشروع المطـل حـتى الانتخابـات البلديـة في العـام ٢٠١٦ الـتي كانـت أبـرز عناوينهـا «أن أرض الدامـور ليسـت للبيـع» و «الدامـور للدوامـرة» و«سـهل الدامـور ليـس للبيـع». كان خصـوم رئيـس البلديـة شـارل غفـري يسـتخدمون «مـشروع المطـل» ليؤكـدوا أنـه يضـم ٣٠٠ شـقة سـكنية ما سيـؤدي إلى خلـل ديموغـرافي في الدامـور، في حـين رد الغفـري «بأن المشروع عبـارة عـن ٥٠ فيـلا فخمـة، تدخـل ضمـن نطـاق مـشروع المشرف، وتاليـاً لا يمكـن أن يؤثـر في الديموغرافيـا في المنطقـة نظـراً إلى كلفتـه المرتفعـة جـداً».

شـعارات ملكيـة الأرض وأصالتهـا باتـت عناويـن لمعـارك انتخابيـة وخطابـات تأجيجيـة، في حـين أنّ جوهـر الأمـر يكمـن في المصالـح الاقتصاديـة والرؤيـة الطبقيـة لمسـتقبل الدامـور الـتي تسـتثني منهـا مـن لا يسـتطيع تحمّـل تكلفتهـا. حمايـة وتعزيـز المـوارد المحليـة أسـاسيٌ في أيّ عمليـة تنظيـم مُـدني، ولا يمكـن اختصـاره في الحـدّ مـن الاسـتثمار عـلى أسـس طبقيـة وطائفيـة. المسـاحات الخـضراء المفتوحـة تشـكل اليـوم ٥٥٪ مـن أراضي الدامـور، ولكنهـا في ضـوء التصميـم التوجـيهي الحـالي تمثـل تجسـيداً لعلاقـات الملكيـة السـائدة وتكـراراً لأوجـه اللامسـاواة.

كان مـن الممكـن إرسـاء إنمـاء عـادل لـو وُضـع تصميـم توجـيهي يعـالج هواجـس المـاضي ويشرك السـكان (أصليـين وقاطنـين) في أولوياتهـم واحتياجاتهـم. وربمـا كان مـن الممكـن أن يطلـق ذلـك مسـاراً حقيقيـاً لعـودة مـن تهجّـر ويرغـب في العـودة.

[١] حازم الأمين، «المسيحيون أحبوا فيلم دويري»، جريدة الحياة، ١٥ تشرين الأول ٢٠١٧
سليم البيك، «قضية رقم ٢٣ أو كيف تُكرّه بالفلسطينيين»، جريدة القدس العربي، ٣ شباط ٢٠١٨

[٢] ««لي قبور في هذه الأرض».. ممنوع!»، جريدة المدن، الأربعاء ١٧ حزيران ٢٠١٥

[٣] بطرس لبكي وخليل أبو رجيلي، «جردة حساب الحروب من أجل الآخرين على أرض لبنان»، بيروت ٢٠٠٥

[٤] UNDP, An urban suburb with the capacities of a village: «The social stability context in the coastal Chouf area», Beirut 2017

[٥] ميشال فريد غريّب، «دامور من أنتِ؟ أو مأساة الدامور» طبع على نفقة روز غريّب، ٢٠٠٠

[٦] مصدر الأرقام عن كتاب «دامور من أنتِ» و«دليل لبنان» لمؤلفه ابراهيم الأسود، الطبعة الثانية بعبدا سنة ١٩٠٦.

[٧] لم تتدخل الدولة المنتدبة لحماية الصناعة الوطنية ولإنشاء مصرف لتسليف الصناعيين

[٨] UN Environment Programme, Mediterranean Action Plan, Ministry of Environment, "Coastal Area Management Program" report, July 2004

[٩] الاحصاء المركزي ٢٠٠٤

[١٠] ميشال فريد غريّب، «دامور من أنتِ؟ أو مأساة الدامور»، صفحة ٧

[١١] UN Environment Programme, Mediterranean Action Plan, Ministry of Environment, "Coastal Area Management Program" report, July 2004

[١٢] UNDP, An urban suburb with the capacities of a village: «The social stability context in the coastal Chouf area», Beirut 2017

[١٣] فراس الشوفي،« سوليدير صغيرة في الدامور»، جريدة الأخبار، ٢٤ تشرين الثاني ٢٠١٢

العمران، المَعالم، والمشاريع الحصرية في الدامور والدبيّة

تخطيط الدبية: بين مصالح خاصة ومخاوف عامة

تقع الدبية على بعد ٣٠ كم جنوب بيروت، وتشكل المدخل الساحلي لمنطقة إقليم الخروب في الشوف. تتكوّن من القرية القديمة الواقعة عند أعالي البلدة، وعدد من التلال والهضبات الخضراء المحيطة والمطلة على البحر والتي تمّ بناؤها واستثمارها بشكل عشوائي منذ التسعينات. وقد أدّى إنشاء حرم جامعة بيروت العربية وأحد فروع الجامعة اللبنانية دوراً أساسياً في إنعاش اقتصاد الدبية وتوسّعها العمراني. وبالرغم من هذا النّمو المعتدل، حافظت البلدة عبر السنوات على ما يميّزها من مساحات خضراء، إلى أن بدأ إنشاء مشروع سكني مغلق على تلالها الغربية في ٢٠١٧، تمتد مساحته على أكثر من مليوني متر مربع.

١٩٩٨: أول محاولة لتمدين تلال الدبية الغربية

■ مونيكا بصبوص ■ صدّق أول مخطط توجيهي صادر لمنطقة الدبية بالمرسوم ١١٨٥٥\١٩٩٨ وهو - بحسب المحامي شادي البستاني: «نظّم العمران وشروط البناء والفرز والضمّ ومعدّل الإستثمار السطحي والعام والمناطق الإرتفاقية (ZONING)، بعد دراسة هندسية متخصصة من قبل البلدية في حينه حافظت على الطابع القروي والبيئي والتراثي والعمراني الموجود وهوية البلدة وتاريخها.» [١]

لكن بحسب المهندس والمطوّر المعماري جلال العلي[٢]، فإنّ وجود كمية هائلة من مناطق الفرز في هذا التصميم الأول للبلدة يدلّ على نية باستقطاب السكان إلى الدبية وإنعاش اقتصاد البلدة في تلك الفترة. كما يشرح العلي أن «هناك قابلية للبيع وانفتاح أكبر في مناطق مثل الدبية والجية حيث هناك تنوع سكاني أكبر مقارنة بالدامور، وحيث نجد جزءاً كبيراً من المسيحيين/ات ممن تهجّروا في أوائل الثمانينات ولم يعودوا حتّى الآن، كما أنّ هذه الفئة لا تتردّد في بيع أملاكها والمهاجرة.» وبسبب موقع الدبية المطلّ على البحر، شكّل جزؤها الأسفل موقعاً مرغوباً به للتطوير العقاري، بخلاف البلدة. لكن، وبالرغم من فرز هذه المساحات الشاسعة، لم تجد الدبية طلباً يساوي ما كانت تطمح إليه، فبقي الجزء الأكبر منها غير مبنيّ حتى اليوم.

مخاوف وسياسة وتلاعبات: عملية شراء تلة الدلهمية

في بداية القرن الحالي، شهدت البلدة موجة شراء أراضٍ من قبل «غرباء»[٣]. ويؤكد ذلك المهندس جلال العلي: «منذ التسعينات، الكل اشترى بساحل الدبية. في سياسيين عندهن أراضي، والمغتربين الشيعة القاطنين في أفريقيا اشتروا كان.»

في تلك الفترة، قامت عائلة البستاني بعرض أرض من أملاكها للبيع، وهي تعرف بـ«تلة الدلهمية». الأرض كناية عن تلة خضراء مطلّة على البحر تبلغ مساحتها حوالي ٣.٥ مليون متر مربع[٤]، ورد جزء منها (حوالي مليون متر مربع) في تصميم الدبية التوجيهي الأول (١٩٩٨) تحت تصنيف «مساحة للحماية»، أي البناء فيها محدود جداً، وكان يضمّ نادي الغولف. واهتم بشرائها علي تاج الدين، وهو تاجر من المذهب الشيعي يقال أنه مقرب من حزب الله. بحسب الصحافي بيار عطالله، عند علمهم بذلك، توجه سكان الدبية إلى إحدى سلطات الكنيسة المارونية في محاولة للتصدي لعملية الشراء. بالتالي، قام رجل الأعمال الماروني المتموّل روبير معوض بشراء الأرض بدلاً عن تاج الدين، بهدف تطوير مشروع سياحي ضمن شروط البناء القائمة. لكن تدخّل بهيج أبو حمزة، مستشار وليد جنبلاط في تلك الفترة، في المشروع، أدّى إلى تنازل معوّض عن حصصه في «شركة إنماء الدلهمية» لصالح علي تاج الدين في العام ٢٠١١ [٥]. عبر هذه العملية، انتقلت ملكية الأرض الفعلية دون علم البلدية، إذ تمت عبر السجل التجاري[٦] دون تسجيل انتقال ملكية الأرض[٧].

أثارت هذه الصفقة ردات فعلٍ عدة في الإعلام تبنّت في غالبها خطاباً طائفياً يعكس ويعظّم المخاوف الراهنة في بلدة الدبية والمنطقة المحيطة، لا سيما هواجس التغيير الديموغرافي والمخططات الحزبية المبطنة، إذ تم ربط عملية شراء الدلهمية بعمليات عقارية شبيهة تحصل على نطاق أوسع في المنطقة.

تخطيط بهدف الربح: «شركة إنماء الدلهمية» تعيد رسم ملامح الدبية

في العام ٢٠١٢، انعقدت جلسة تصويت في بلدية الدبية، وكان موضوعها تعديل التصميم التوجيهي الصادر في العام ١٩٩٨، بهدف رفع عامل الاستثمار في منطقتي الدلهمية والهليونية. تمت هذه الجلسة بطلب من «شركة إنماء الدلهمية» بعد أن تملكها علي تاج الدين، لكن تم رفض طلب التعديل من قبل أغلبية المجلس البلدي (٦ ضد ٥). ثم في العام ٢٠١٢، انعقدت جلسة ثانية لإعادة النظر بطلب التعديل، فقبله المجلس بعدما تم إقناع أحد المعارضين سابقاً، ما أدى إلى حلّ البلدية باستقالة نصف أعضائها، وتقديمهم طعناً بالقرار البلدي أمام مجلس شورى الدولة بوكالة المحامي شادي سالم البستاني (١٨٠٤٠\٢٠١٢).

على هذه الخلفية، انقسم المجلس البلدي في الأسابيع التالية إلى لائحتين متنافستين خلال المعركة الإنتخابية، وفازت لائحة «الكرامة والقرار الحر» (مع التعديل). بتاريخ ٢٠١٣\٧\٦ صدر قرار بلدي يطلب زيادة عامل الاستثمار في منطقتي الدلهمية والهليونة. ثم صدر قرار عن المجلس الأعلى للتنظيم المدني، بالمصادقة على زيادة عامل الاستثمار في سائر منطقة الدبية. فأصدر المجلس البلدي قراراً بوقف العمل بقرار المجلس الأعلى. وادّعى المحامي شادي سالم البستاني (وهو المحامي الذي قدّم الطعن ١٨٠٤٠\٢٠١٢) أن المخطط المعدّل يؤدي إلى «تمرير صفقات مشبوهة وتشريع مخالفات جسيمة لمرسوم التصنيف النافذ، تأميناً لمصالح ومنافع خاصة على حساب المنفعة العامة لأهالي بلدة الدبية» [٨].

في ٢٠١٦، طلب المجلس البلدي الجديد مهلة ستة أشهر لإعداد دراسة موضوعية للمخطط الجديد الناتج عن طلب الشركة العقارية[٩]. وتم إستغلال هذا الوضع لتأجيج الخطاب الطائفي، دون الإكتراث بمسألة المصلحة العامة أو بأثر المشروع البيئي على البلدة وبنيتها التحتية المحدودة أو بمدى إلزامية التصاميم التوجيهية والأسباب الموجبة لتعديلها. في أواخر العام ٢٠١٦، تُرجمت التحالفات الحزبية المتغيّرة على النطاق الوطني بتصديق التصميم التوجيهي العام والتفصيلي الجديد للدبية بالمرسوم ٤٥٤٨ في ٢٠١٦\١٠\٢٧، بعد أن رشّح الحريري الرئيس ميشال عون لرئاسة الجمهورية، وقبل الإنتقال إلى حكومة تصريف الأعمال. اليوم، ما تبقى من محمية «تلة الدلهمية» محاط بألواح ورشة مشروع «مدى يار، شروق مدينة».

[١] شادي سالم البستاني، «لا أسباب موجبة لتعديل تصنيف الدبيّة»، المحامي، جريدة النهار، ٣١ آب ٢٠١٦

[٢] يعمل ويسكن في المنطقة منذ ٣٦ سنة، أجرينا معه مقابلة خلال البحث الميداني

[٣] بيار عطالله، «الدبيّة ضحية للسماسرة والتجار»، جريدة النهار، ٩ أيار ٢٠١٤

[٤] أحمد منصور، الدبية :«بيع الاراضي وتعديل المخطط التوجيهي محور معركة البلدية »،الإقليم، ٣ آذار ٢٠١٣

[٥] فيفيان عقيقي، «مشروع «الدلهمية»: اجترار نظريّة «الوجود المسيحي المهدّد»»، جريدة الأخبار، ٢٣ آب ٢٠١٦

[٦] «بلدية الدبية لم تتبلغ بيع أراض في خراجها»، جنوبية، ٢٧ كانون الأول ٢٠١١

[٧] فيفيان عقيقي، «مشروع «الدلهمية»: اجترار نظريّة «الوجود المسيحي المهدّد»»، جريدة الأخبار، ٢٣ آب ٢٠١٦

[٨] شادي سالم البستاني، «لا أسباب موجبة لتعديل تصنيف الدبيّة»، جريدة النهار، ٣١ آب٢٠١٦

[٩] وزارة العمل، اقتراح الوزير قزي في مجلس الوزراء حول التصميم التوجيهي لمنطقة الدبية، ١٨ آب ٢٠١٦

التخطيط لحربٍ لم تأتِ بعد

في يوم ٧ أيار/ مايو ٢٠٠٨، انتشرت ميليشياتٌ مسلحةٌ في شوارع العاصمة اللبنانية بيروت، في أسوأ قتالٍ طائفي شهدته المدينة منذ نهاية الحرب الأهلية اللبنانية (١٩٧٥ - ١٩٩٠) . وفي خلال هذا النزاع، برزت ضواحي المدينة كساحاتٍ أساسيةٍ للقتال. وقتذاك، قُتل العشرات في محلّة طريق صيدا القديم الذي يفصل الشويفات عن صحراء الشويفات جنوب شرق وسط المدينة. وعزّزت «أحداث ٧ أيار» مكانة تلك المنطقة كموقع رئيسٍ للنزاع بين منظّمتَين سياسيّتين تتّسمان بطابعٍ طائفي هما حزب الله الشيعي من جهة، والحزب التقدمي الاشتراكي الدرزي من جهةٍ أخرى. تاريخيًا، كانت صحراء الشويفات عبارةً عن أرضٍ زراعيةٍ درزيةٍ يمتلكها دروزٌ ومسيحيّون، لكنها تحوّلت مع الوقت إلى منطقةٍ شيعيةٍ تُعتبر امتدادًا للضاحية التي تُعد معقل حزب الله في ضواحي بيروت الجنوبية. وإذ ركّزت النقاشات المحلّية والتحليلات الإعلامية الخاصة بـ«أحداث ٧ أيار» على السياسات التي أدّت إلى نزاع ٢٠٠٨ وتبِعاته، يعاين هذا المقال مساهمة تخطيط جغرافيات الحرب في «زمن السلم» في صياغة تلك الأحداث. ويبيّن المقال كيف أنّ إنتاج جغرافيات العيش اليومية كالسكن والطرق والمناطق الصناعية على يد المنظمات السياسية ذات الطابع الطائفي، حوّل أطراف المدينة المهمشة إلى جبهات قتالٍ جديدة، وهو أمرٌ أساسي لفهم أنماط التطوير المديني في بيروت في فترة ما بعد الحرب الأهلية. ومن خلال رسم خريطة التحوّل في صحراء الشويفات منذ بداية تمدّن المحلّة في العام ١٩٩٣، يبيّن هذا المقال الدور الذي أدّته المنظّمتان السياسيّتان المسيطرتان على المنطقة، أي حزب الله والحزب التقدمي الاشتراكي، في تحويل هذه المنطقة من منطقةٍ طرفيةٍ هامشيةٍ إلى منطقة نزاعٍ طائفي؛ فمن خلال مجموعةٍ من اللاعبين الخاصّين والعامّين، تدخّلت المنظّمتان في أسواق الأرض والإسكان، كما في ممارسات التخطيط المدني، لتحقّقا جغرافياتٍ مبنيةً على الأدوار التي تتخيّلها هي لنفسها في الحروب المحلّية والإقليمية المُنتَظَرة.

هبة أبو عكر

أستاذة مساعدة في كلّية الدراسات العليا في العمارة والتخطيط والحفظ في جامعة كولومبيا. يعاين كتابها الذي يصدر قريبًا بعنوان «من أجل الحرب التي ستأتي: تخطيط المناطق الحدودية في بيروت» (منشورات جامعة ستانفورد، ٢٠١٨) كيف جرى تحويل مناطق الأطراف في بيروت ما بعد الحرب الأهلية - من خلال ممارساتٍ تخطيطيةٍ عدّة - إلى مناطق متنازع عليها وغارقة في أشكالٍ جديدةٍ من النزاع. حازت بو عكر على درجة الدكتوراه من جامعة كاليفورنيا في بيركلي، وتحمل إجازةً في العمارة من الجامعة الأميركية في بيروت، وشهادة الماجستير في الدراسات المدينية والتخطيط من معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا.

موضَعة طرف: صحراء الشويفات

صحراء الشويفات هي منطقةٌ طرفيةٌ في محيط مطار بيروت الدولي، ومن المستبعد أن يقصدها المرء إلا في حال كان يقطنها أو يعمل فيها، كما أن طرقاتها بالكاد تخضع للصيانة. وترتفع المباني السكنية في هذه المنطقة بين بقعٍ من الأراضي الزراعية والمجمعات الصناعية. إداريًا، تقع المنطقة ضمن نطاق الشويفات، وهي بلدةٌ تقع على بعد ١٣ كيلومترًا جنوب شرق بيروت. وتقع الصحراء جنوب منطقة حي السلّم العشوائية، وتفصلها عن طريق صيدا القديم تلالُ الشويفات الرئيسة الثلاث، بينما يفصلها المطارُ عن البحر الأبيض المتوسط.

في ما مضى، كانت صحراء الشويفات أرضًا زراعيةً تعود ملكيّتها لمالكين من الدروز والمسيحيّين، وهي تتمتع بموقعٍ جيو-سياسي استراتيجي بين المناطق السكنية المنسوبة إلى مجموعاتٍ دينيةٍ مختلفة: الدروز، والشيعة، والسنّة والمسيحيّين. وصُنفت صحراء الشويفات في العام ١٩٧٠ منطقةً سكنيةً منخفضة الكثافة، وكانت في حينها تشتمل على استخداماتٍ زراعيةٍ وصناعية. لكن في خلال الحرب، حمى الحزب التقدمي الاشتراكي المنطقة بالقوة من أي توسعٍ سكني، فباتت مركزًا زراعيًا وصناعيًا لبيروت الغربية. وفي العام ١٩٩٠، انتهت الحرب وبدأت حقبةٌ جديدةٌ من الإعمار والتمدين في بيروت وأطرافها، وانطلق مشروع «سوليدير» الإشكالي لإعادة إعمار بيروت في العام ١٩٩٢، مترافقًا مع قرارٍ سياسي بإخلاء بيروت الإدارية من مهجّري الحرب القاطنين فيها عشوائيًا. وبما أن السكن في بيروت الإدارية كان مرتفع التكلفة، انتقل معظم المهجّرين إلى السكن في ضواحي بيروت الجنوبية. أما صحراء الشويفات بأراضيها الواسعة الميسورة التكلفة آنذاك، فبدت مربحةً للمطوّرين العقاريّين. ونتيجةً لذلك، بدأت في المنطقة طفرةٌ هائلةٌ في العمران السكني منخفض التكلفة بين عامَي ١٩٩٣ و١٩٩٦.

في البداية، استثمرت الأسواقُ العقارية في الطفرة العمرانية، وكانت مبيعات الأرض والسكن تُعدّ معاملاتٍ «طبيعية». ووفّر التطوير المديني لصحراء الشويفات إمكانيات سكنٍ ميسورة التكلفة لمهجّري الحرب الذين هُجّروا مرة أُخرى خلال عملية إعادة إعمار وسط المدينة في فترة ما بعد الحرب، كما أمّن فرصةً للعائلات لتنتقل إلى المنطقة برفقة بعضها البعض. لكن هذا التطوير بدأ يتخذ تدريجيًا منحًى معقدًا ومثيرًا للنزاع، إذ بدا كنموٍ سكنيٍ للشيعة على أرضٍ درزيةٍ سابقًا. وشمل النزاع أطرافًا عدّةً واستُخدمَت في خلاله ممارسات التخطيط المدني، كتغيير أنظمة البناء والمخططات التوجيهية الخاصة بتطوير المنطقة. واستقطبت المنطقة المطوّرين العقاريّين وشبكةً من السماسرة العاملين على شراء الأرض من المالكين الأصليّين والاستحصال على رخص البناء المصدّقة من بلدية الشويفات التابعة للحزب التقدمي الاشتراكي في تلك الفترة، واستقطاب شراةً للشّقق معظمهم من المهجّرين الباحثين عن سكنٍ ميسور التكلفة بالقرب من المدينة. ونظرًا لافتقار المنطقة آنذاك إلى أسس العيش، وفي ضوء نيّة بلدية الشويفات تأخير التطوير السكني في المنطقة، اجتمع المطوّرون والسكان لبضع مراتٍ، بدعمٍ من حزب الله، لتمويل وإنشاء البنية التحتية في أحيائهم. وعُدّل تقسيم المناطق الخاص بالمنطقة ٨ مراتٍ على الأقل بين سكنيٍ وصناعي (من دون احتساب التعديلات العديدة غير الرسمية)، إذ دفع الحزب التقدمي الاشتراكي باتجاه تصنيفها صناعيةً، بينما كان حزب الله مهتمًا بتصنيفها سكنية. اليوم، تُعدّ صحراء الشويفات خليطًا من المناطق السكنية والصناعية والزراعية، ما ترك تبعاتٍ بيئيةً خطيرةً تسبّبت بموجات تهجيرٍ جديدة.





صورة لثلاث مجمّعات سكنية في صحراء الشويفات

واعتبارًا من العام ٢٠٠٣، بدأ العنف يندلع بين سكان الشويفات وصحراء الشويفات. وقتذاك، بدأت العروض العلنية المعبّرة عن ولاء سكان صحراء الشويفات لحزب الله (من خلال رفع الأعلام وصور الشهداء واليافطات الداعمة للحزب) تثير النزاع وتتسبّب بأعمال عنفٍ بين الشبان. وفي خلال العدوان الإسرائيلي على لبنان في العام ٢٠٠٦، قصفت إسرائيل صحراء الشويفات باعتبارها امتدادًا للضاحية التي تُعدّ معقلًا لحزب الله. وفي ٧ أيار/ مايو ٢٠٠٨، تحوّل طريق صيدا القديم الفاصل بين الشويفات وصحراء الشويفات إلى خط قتالٍ بين حزب الله والحزب التقدمي الاشتراكي، ما عزّز الحدود الفاصلة بين المنطقتين. وبعد عامَين على اشتباكات ٢٠٠٨، ترسّخ الطريق الفاصل بين صحراء الشويفات والمناطق المطوّرة سابقًا في البلدة كحدٍ فاصلٍ بينهما. وبعد أحداث ٧ أيار/ مايو، صودق على تصميمٍ توجيهي ونظام بناءٍ يكرّس التقسيم ويهدف إلى تغيير الطبقة الاجتماعية القادرة في المستقبل على شراء شقّةٍ في المنطقة.

من منطقةٍ طرفيةٍ زراعيةٍ درزيةٍ إلى تخمٍ سكني شيعي

لسنواتٍ، حمى مالكو الأرض الدروز منطقة صحراء الشويفات من النمو العشوائي للأراضي كذاك الذي شكّل منطقة حي السلّم المجاورة. لكن وجود ثلاثة عوامل رئيسةٍ ساهم في تحويلها من أرضٍ زراعيةٍ إلى منطقةٍ سكنيةٍ شيعيةٍ محدودة الدخل وامتدادٍ لمعقل حزب الله في الضاحية.

١ — سياسات تعويض مهجّري الحرب. اختارت حكومة رفيق الحريري في فترة ما بعد الحرب مقاربة عدم التدخّل في ما يتعلّق بمهجّري الحرب تماشيًا مع أجندتها الاقتصادية النيوليبرالية. وكان يُقصد من حزم التعويض الصغيرة السماح للمهجّرين القاطنين عشوائيًا في بيروت بالعودة إلى قراهم. لكن نظرًا لمرور أكثر من عشرين عامًا على قدوم العائلات المهجّرة إلى العاصمة، كانت معظم هذه العائلات تعتبر بيروت بمثابة مسقط رأسها. وفي ضوء مصلحته في إبقاء قاعدته الشعبية مركّزةً في المدينة، تدخّل حزب الله في سوق الأراضي والإسكان بغرض خلق مشاريع سكنيةٍ متدنية التكلفة من خلال المطوّرين العقاريّين الموالين له. ومُنح الزبائن الشيعة المستهدَفون خطط تسديدٍ وحوافز تلائم حزم التعويض الصغيرة التي حصلوا عليها. وعلى الرغم من أن حزب الله لم يؤمّن السكن لداعميه على نحوٍ مباشر، إلا أنه أنشأ ما أسميه سوقًا «موجّهًا» سمح بتوجيه كثيرٍ من الأسر المهجّرة إلى مناطق طرفيةٍ كصحراء الشويفات.

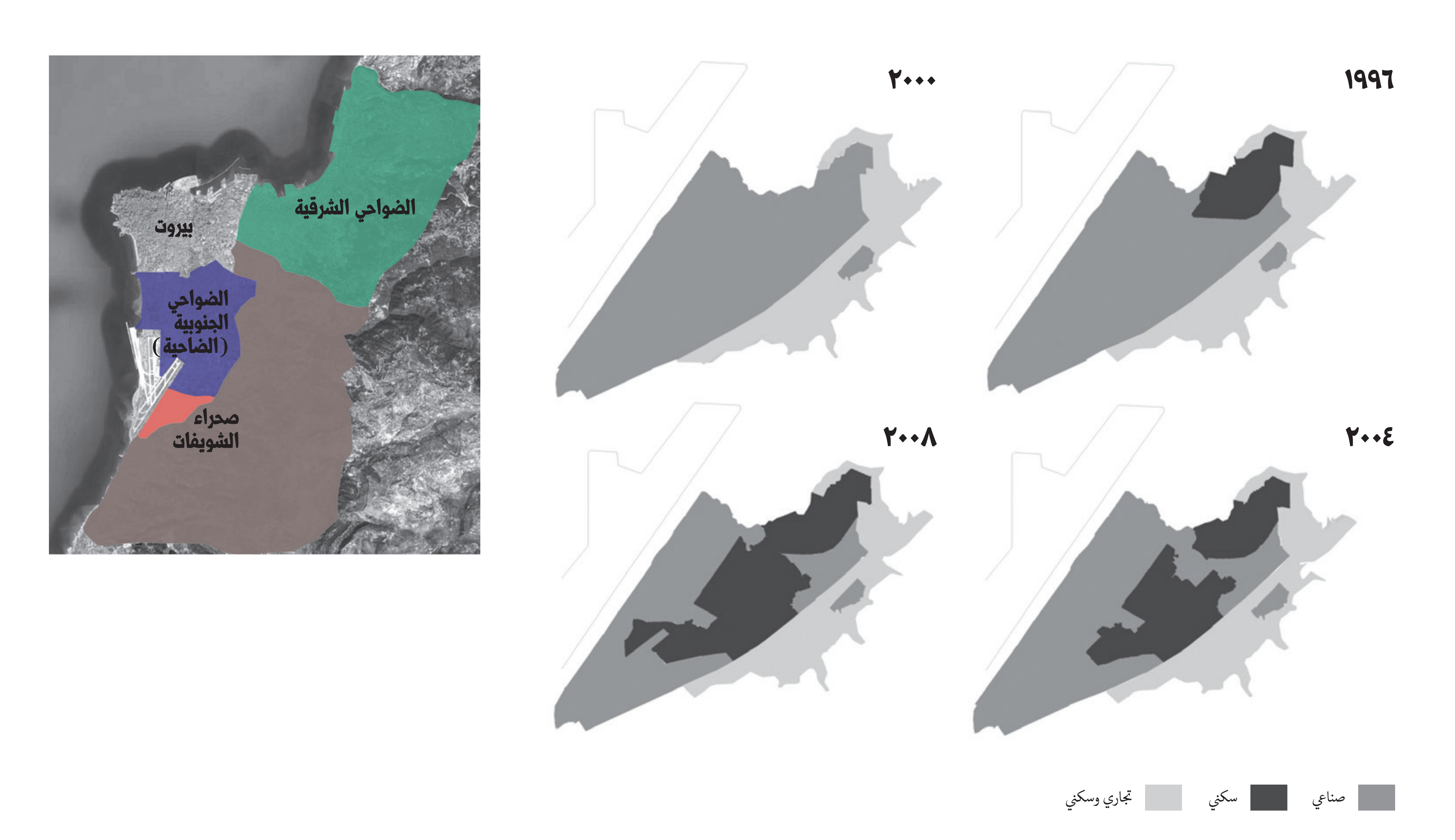
٢ — فشل تطوير صحراء الشويفات كمنطقةٍ صناعية. في مطلع التسعينات، وعد رئيس الوزراء رفيق الحريري وفريق التخطيط خاصته مالكي الأرض في صحراء الشويفات بإنشاء منطقةٍ صناعيةٍ طليعيةٍ معزّزةٍ بقربها من المطار. لكن الأزمة الاقتصادية التي حلّت في العام ١٩٩٦ قضت على إمكانية قيام هذا المشروع وتسبّبت بانخفاضٍ حادٍ في أسعار الأراضي، ما دفع بالمالكين إلى بيع ملكيّاتهم كاستراتيجيةٍ لتأمين الدخل، وكما في أسواقٍ كثيرة، من دون أن يكترثوا لهويّة الشراة. في تلك اللحظة، ونظرًا لارتفاع الطلب على السكن في الضواحي الجنوبية لبيروت، تدخّل المطوّرون العقاريّون المدعومون من حزب الله واشتروا الأراضي عارضين أسعارًا تفوق قيمة السوق المنخفضة.

٣ — تحوّل صحراء الشويفات إلى سوقٍ عقاري. منذ نهاية الحرب، ولاسيما بعد فشل صحراء الشويفات كمنطقةٍ صناعية، أخذ مالكو الأرض يسعون إلى معاملاتٍ فرديةٍ لبيع ملكيّاتهم في صحراء الشويفات، مساهمين دون علمٍ منهم في خلق صورةٍ جيو-سياسيةٍ جديدةٍ حوّلت المنطقة بعد ١٥ عامًا إلى منطقةٍ متنازعٍ عليها. ومن خلال استخدام آليات السوق، تمكن حزب الله من تفادي المقاومة السياسية لسكان الشويفات عند أي مناقشةٍ علنيةٍ للتطوير المديني للمنطقة وإمكانية قراءتها كامتدادٍ سياسي للضاحية. ويستر المطوّرون العقاريّون المقربون من حزب الله مسألة تمدّد المنطقة باستخدام حوافز مغريةٍ لاستقطاب عائلاتٍ عديدةٍ تربطها صلة القرابة، كعرض دفعةٍ أولى مخفّضة، وخطط تقسيطٍ قصيرة وطويلة الأمد، وتخفيضاتٍ مقابل إحضار عائلاتٍ أخرى لشراء مساكن في المنطقة. بالإضافة إلى ذلك، جعل حزب الله المنطقة قابلةً للسكن، بمشاركة حركة أمل، عن طريق المساعدة في تمويل وتنظيم إنشاء البنى التحتية للمياه والمجاري والطاقة. وإذ ساعدت هذه العوامل والممارسات في توفير سكنٍ لذوي الدخل المحدود، إلا أنها ساهمت أيضًا في قيام ما اعتُبر منطقةً شيعيةً على أرضٍ درزيةٍ، ما مهّد لأعمال العنف الطائفي في أيار/ مايو ٢٠٠٨.

[١] يوم ٥ أيار/ مايو ٢٠٠٨، أعلنت الحكومة اللبنانية المبتورة آنذاك (بعد استقالة حزب الله وحلفائه) عن اكتشافها شبكة اتصالاتٍ خاصة وموازية يشغّلها حزب الله، معتبرةً إياها غير شرعية، ومعلنةً عن نيّتها تفكيك الشبكة. واعتبر قائد حزب الله حسن نصر الله قرار الحكومة بمثابة «إعلان حرب» على المقاومة التي تحارب الاحتلال الإسرائيلي، وزعم أن الشبكة هي عاملٌ رئيسٌ في نجاح عمل المقاومة، وأن "الواجب الأخلاقي" يحتم على حزب الله استخدام سلاحه لحماية الشبكة والاستمرار في الدفاع عن لبنان في وجه الاحتلال. ويوم ٧ أيار/ مايو ٢٠٠٨، سيطر حزب الله وحلفاؤه على شوارع بيروت، وفرضوا طوقًا على المطار ومقرّ الحكومة ومنازل القيادات السياسية الأساسية. وفي خلال ساعاتٍ قليلة، أعلن حزب الله سيطرته الكاملة على المدينة، لينتقل القتال في الأيام الخمسة التالية إلى أطراف المدينة والمناطق الجبلية، حيث وقعت اشتباكاتٌ بين حزب الله والحزب التقدمي الاشتراكي. وشهدت الشويفات وصحراء الشويفات معارك بارزةً في خلال تلك الأحداث العنيفة التي عُرفت لاحقًا بـ«أحداث ٧ أيار».

[٢] الدروز هم أقليةٌ دينيةٌ في لبنان والشرق الأوسط، ويُعدّون من الطوائف الإسلامية في التكوين المؤسّسي في لبنان. وتجدر الإشارة إلى أن معظم المنظمات الدينية – السياسية في فترة ما بعد الحرب كانت راعيةً للميليشيات في خلال فترة الحرب الأهلية بين عامَي ١٩٧٥ – ١٩٩٠.

[٣] هُجّر معظم مالكي الأرض المسيحيّين من الشويفات في خلال الحرب الأهلية ولم يعودوا بعد انتهائها.



تحويل الأطراف المهمّشة إلى تخوم متنازعٍ عليها

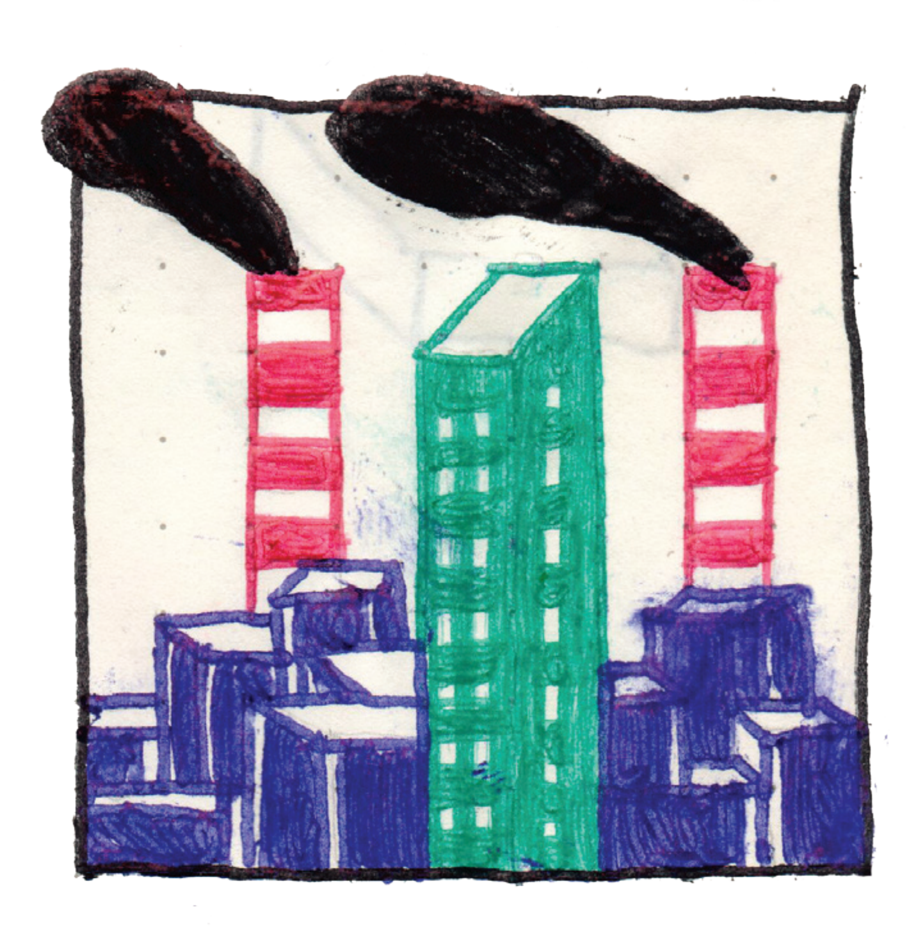
إنّ فهم تحوّل صحراء الشويفات إلى منطقة نزاعٍ طائفيٍ يتطلّب معاينة الطرق التي تتوسّلها المنظمات السياسيّة ذات الطابع الطائفي في لبنان لجهة استخدام أدوات التخطيط المدني وأنظمة البناء. وبدلًا من التموضع خارج الدولة أو في مواجهتها، تعمل هذه المنظمات من خلال كوكبةٍ من الأطراف الموالية لها الممتدّة عبر القطاعَين الخاص والعام. وتتضمّن هذه الشبكات من الموالين الوزراء، ورؤساء البلديات، والموظفين البيروقراطيين، والمصرفيين، والمطوّرين السكنيين، ومالكي الأراضي، والخبراء في وكالات التخطيط الخاصة والعامة، وضباط الشرطة، ورجال الميليشيات، والعاملين في المؤسسات الدينية الخيرية وحتى موظّفي شركات الإسفلت. وتمدّ هذه المنظماتُ مجتمعةً الجيشَ اللبناني بالجنود وتساهم في الأعمال الحكومية الضرورية للحفاظ على سيادة الدولة. أما بصورةٍ فردية، فتدير كلٌ من هذه الأطراف منظماتٍ غير حكومية ومجموعاتٍ شبه عسكريةٍ تؤدّي أدوارًا في الحروب المحلّية والعابرة للحدود على نحوٍ يتحدّى السيادة الوطنية بدرجاتٍ متفاوتة. بالتالي، تتحدّى هذه المنظمات التقسيمات القائمة بين الدولة والسوق، والخاص والعام، والحكومة والتمرّد، وتمثّل إعادة صياغةٍ أساسيةٍ لممارسات التخطيط المدني والسياسات العامة لتنظيم الأراضي في لبنان.

بالإضافة إلى ذلك، يمكن فهم إمكانية قيام معقلٍ لحزب الله في صحراء الشويفات ضمن إطار علاقة أطرافٍ كالحزب بالمنظومة الاقتصادية النيوليبرالية لحكومات لبنان ما بعد الحرب (أسواقٌ عقاريةٌ حرة، خصخصة الخدمات والتخطيط، التخلّي عن توفير السكن، إلخ). ولكن بدلًا من الاكتفاء بموضَعة حزب الله كطرفٍ إما داخل أو خارج المنظومة الاقتصادية النيوليبرالية، يُظهر تحوّل صحراء الشويفات أن إنتاج مساحاتٍ منسوبةٍ لحزب الله يصبح ممكنًا من خلال الانخراط في ممارساتٍ نيوليبراليةٍ معطوفةٍ على ممارسات الانتماء الديني، والتشكيلات الطائفية، وتوفير الخدمات الزبائنية، وأيديولوجيات المقاومة والعسكرة.

أخيرًا، وفي ضوء التحليلات الأكاديمية الأنثروبولوجية والمدينية للأطراف كمساحاتٍ مهمَلةٍ وواعدة، وتخومٍ متنازعٍ عليها، تبيّن حالة صحراء الشويفات أن الأطراف المهمّشة تُحوّل إلى تخوم نزاعٍ في مدنٍ تتّسم بالصراعات كبيروت، وأن جغرافيات الأطراف المُحوّلة إلى تخومٍ قد تكون واعدةً لجهة توفير سكنٍ قريبٍ من المدينة لذوي الدخل المحدود، لكنها تتسم في آنٍ معًا بموجات عنفٍ بل ونزوحٍ في بعض الأحيان. وفي بيروت، جُعل تحويل الأطراف إلى تخُومٍ ممكنًا ضمن جغرافيا أنتجتها المنظمات السياسية- الطائفية وفقًا لأدوارها في الحروب الماضية وفي دورات النزاع المستمرة، وبحسب أدوارها المتوقّعة في الحروب المحلّية والإقليمية الآتية.


à 10 minutes
de la
ville
SLAF
un
nouveau
centre
voit le jour !
ADONIS
entre NAHR-EL-KALB et SARBA
— à 300 m. de l'autostrade —
TERRAINS ET VILLAS
A CRÉDIT
• ROUTES ASPHALTÉES
• EAU ET ÉLECTRICITÉ
• ÉCLAIRAGE PUBLIC AU NEON
• TÉLÉPHONE
Un type de villa
SOCIÉTÉ LIBANAISE D'AMÉLIORATION FONCIÈRE S.A.L.
LAZARIEH BLOC A2 TEL. 230265 - 222868
ممنوع رمي
النفايات تحت
طائلة المسؤولية
devenez propriétaire
d'un TERRAIN
d'une VILLA
a Crédit
AU NOUVEAU CENTRE
ADONIS
entre NAHR-EL-KALB et SARBA - à 300 m. de l'autostrade
• ROUTES ASPHALTÉES
• EAU ET ÉLECTRICITÉ
• ÉCLAIRAGE PUBLIC AU NEON
• TÉLÉPHONE
SLAF
Un type de villa
SOCIÉTÉ LIBANAISE D'AMÉLIORATION FONCIÈRE S.A.L.
LAZARIEH BLOC A2 TEL. 230265 - 222868

تهديد الصحة العامة



يوجد عدد كبير من المناطق الصناعية على الشاطىء اللبناني، إما بمحاذاته مباشرة أو على مقربة منه. وفي الحالتين، يؤثر هذا الوجود بشكل مباشر على طول الخط الساحلي، وهي تتواجد بشكل مكثف خاصة على طول الساحل الشمالي (حبيب دبس، ١٩٩٦).

في بلدة شكا الشمالية، وجدنا الناس يمسحون الغبار من على أوعية النباتات، من على أرضية منازلهم وأثاث بيوتهم؛ الغبار الذي تراكم يوماً بعد يوم من مصانع الاسمنت والمقالع المجاورة. يصرخون بصوتٍ عالٍ: الغبار والدخان يقتلنا! بدؤوا بالتحرك ضد معامل الترابة في أول التسعينات، عندما تكاثرت حالات الربو والمشاكل التنفسية في المنطقة. ولكن يبدو أنّ مصالح الشركات الضخمة أكثر أهمية من صحة الناس. اجتاحت الصناعات شاطئ شكا، والتهمت الكسارات والمقالع أحراجها، وجعلتها المدينة الأكثر تلوثاً في قضاء البترون. في زوق مكايل، يتساءل السكان أيضاً عن سبب قرب منازلهم من محطة توليد الكهرباء. يرتادون المستشفيات بانتظام، لأنها الطريقة الوحيدة لمنع السموم من الدخول الى صدورهم، وذلك بعد أن تحركوا وتظاهروا عبر السنوات. غالبية هؤلاء السكان ليسوا ناخبين في زوق مكايل، لكنهم يجدون أنفسهم يعتمدون على سردية البلدية التي تدّعي أن ليس لها دور في حل هذه المشكلة، في حين لم تقم المجالس البلدية المتتالية إلّا بإصدار تصاميم توجيهية تشجع فيها على عمليات البناء في الأحياء السكنية الأكثر تضرراً من المعمل، وذلك بدلاً من الحدّ منها أو منعها!

ما هو السياق التاريخي لنشوء هذه المناطق الصناعية؟ كيف تعاملت التصاميم التوجيهية معها؟ وما كان تأثيرها على صحة الناس؟

تنظيم زوق مكايل يغيّب معمل الموت

لا يمكن للمار بين نهر الكلب وجونيه أن يفوته مشهد عمودَين، مقلّمين بالبرتقالي والأبيض، يعلوان في السماء على واجهة زوق مكايل البحرية. بالرغم من حضورهما كمعلم مميّز في المنطقة، لا نجد هذا المشهد منسوخاً على البطاقات السياحية. فالعمودان، رمزا الموت، هما بمثابة دواخين معمل الكهرباء الذي يشكّل خطراً على سكّان الزوق منذ العام ١٩٨٣.

بدأ هذا المعمل كمحطةٍ لتوليد الكهرباء على الغاز في عام ١٩٥٦ ولكنه سرعان ما تحوّل إلى كارثة بيئية[١]. كما أنه فشل في تلبية حاجات المنطقة في التغذية الكهربائية. بالرغم من مخاطر المعمل الصحيّة [٢] على السكّان، إلاّ أن المنطقة المحيطة به شهدت تدفّقاً للمشاريع العمرانية وكثافة سكانية متزايدة. يوثّق الكتاب الأسود[٣] إعتراضات، شكاوى، معاناة وتحرّكات أهالي الزوق وما مارسه رئيس البلدية من ضغط على الوزارات المعنيّة لحلّ المشكلة. حتى اليوم، ما زال المعمل مستمراً في نفث سمومه، حيث سُجّل آخر تحرّك لأهالي المنطقة في مطلع هذا العام. نبحث في هذا المقال في دور البلدية التنظيمي وإمكانات تدخلها في تنظيم البلدة للحد من مخاطر المعمل. كما ندرس مسار التطوير العمراني في زوق مكايل والرؤية المدينية التي ربما حالت دون معالجة حقيقية لمعمل الموت.

الضاحية الملاذ

■ نادين بكداش ■ تبعد زوق مكايل ١٤ كيلومتراً عن بيروت وتمتد بين البحر حتى التلال التي يصل أعلاها إلى إرتفاع ٢٧٥ متر. تاريخياً اشتهرت المنطقة بالزراعة، فساحلها الخصب يروى من نهر الكلب، ومرتفعاتها المزروعة بأشجار اللوز والزيتون والتوت والكرمة تروى من ينابيع عدة كـ «عين الزوق» ونبعة وادي حنتوش التي يفصلها عن «بكركي»[٤]. اشتهرت الزوق بإنتاج الحرير والمأكولات وبسوقها الحيوي النشط بالحياكة على النول، السكافة، الحدادة والصياغة. مستفيداً من قربه من مرفأ جونيه للإستيراد والتصدير، كان من أكبر الأسواق في منطقة كسروان[٥]. وبالرغم من أنّ الحركة التجارية القائمة على الزراعة والصناعة تراجعت بفعل المنافسة العالمية - خاصة في إنتاج الحرير الصناعي - والهجرة بسبب الحرب العالمية الأولى، ولاحقاً المنافسة المحليّة التي كان مركزها بيروت، إلاّ أنّ إقتصاد الزوق لم يتحوّل فعلياً إلاّ مع حرب ١٩٧٥-١٩٩٠، حيث تم التأسيس لهذا التحوّل في حقبة الستينات كما سنرى.

في العام ١٩٢٣، كان عدد سكّان الزوق ١٦٦٦ نسمة. أكثرية العائلات مارونية وكاثوليكية، بالإضافة إلى عائلات سريانية وأرمن كاثوليك[٦].

بدأت المنطقة تتوسّع مع المشاريع العقارية التي كانت رائدتها مدام غالينا دورافور، زوجة كيل دورافور، وهو موظف فرنسي أناطت به السلطات الفرنسية تطوير النظام الجديد لتسجيل الأراضي والسجل العقاري في لبنان خلال سنوات الإنتداب[٧]. تسلمت مدام دورافور المهمة عند وفاة زوجها عام ١٩٤١ حتى عام ١٩٤٣. أسست مدام دورافور في عام ١٩٥٣، بالشراكة مع ميشال زغزغي «الشركة اللبنانية للتحسينات العقارية ش.م.ل - سلاف» والتي قامت بمشاريع سكنية عديدة في البوشرية، أنطلياس، برمانا، وعاليه وزوق مصبح. كانت هذه الشركة الأولى في لبنان التي تقوم بمشاريع الضم والفرز، تشقّ الطرقات، توصل المياه والكهرباء وخطوط الهاتف للعقارات المفروزة، ومن ثم تقوم ببيعها [٨].

أحد هذه المشاريع هو «مركز أدونيس» الواقع في زوق مصبح (المنطقة الملاصقة لزوق مكايل)، والذي تم تدشينه في حزيران ١٩٦١ كـ «مدينة المستقبل». وعليه، أقيم المشروع السكني محل أحراش الصنوبر، بوصفه الملاذ المثالي للعاملين في المدينة الذين يتوقون إلى الفرار من ضجيجها وتلوّثها لينعموا بالهدوء والمناخ الصحي في ضاحية خلابة تقع بين البحر والجبل، ولا تبعد سوى دقائق عن العاصمة بيروت، وهي على مسافة ٣٠٠ متر من الأوتوستراد الذي انتهى تنفيذه عام ١٩٥٩. تكوّن المشروع من ٤٠٠ عقار وتراوحت الأسعار بين ٤ و٦ دولارات للمتر المربع، بالإضافة لتسهيلات الدفع عبر التقسيط لمدة ثلاث سنوات في حال شراء عقار، وثماني سنوات للبناء[٩]. حينها كان الحدّ الأدنى للأجور ٩٥ دولاراً [١٠].

تماشياً مع الرؤية التي كانت قد وضعت لزوق مصبح في أواخر الخمسينات كضاحية سكنية نموذجية، اهتم رئيس بلدية زوق مكايل المجاورة المحامي نهاد نوفل منذ إنتخابه في عام ١٩٦٣ بأنظمة البناء والفرز والبنى التحتية، لجذب الإستثمار العقاري. أرادها نوفل نموذجية «أوروبية الطابع بنظافتها وحدائقها وإنمائها دون أن تفقد منها روح القرية اللبنانية». فوضع البلدة فوراً تحت الدرس[١١] لإعادة النظر في أوضاعها تمهيداً لإصدار التصميم التوجيهي الأوّل عام ١٩٧٣، والذي شمل بلدتي زوق مصبح وزوق مكايل.

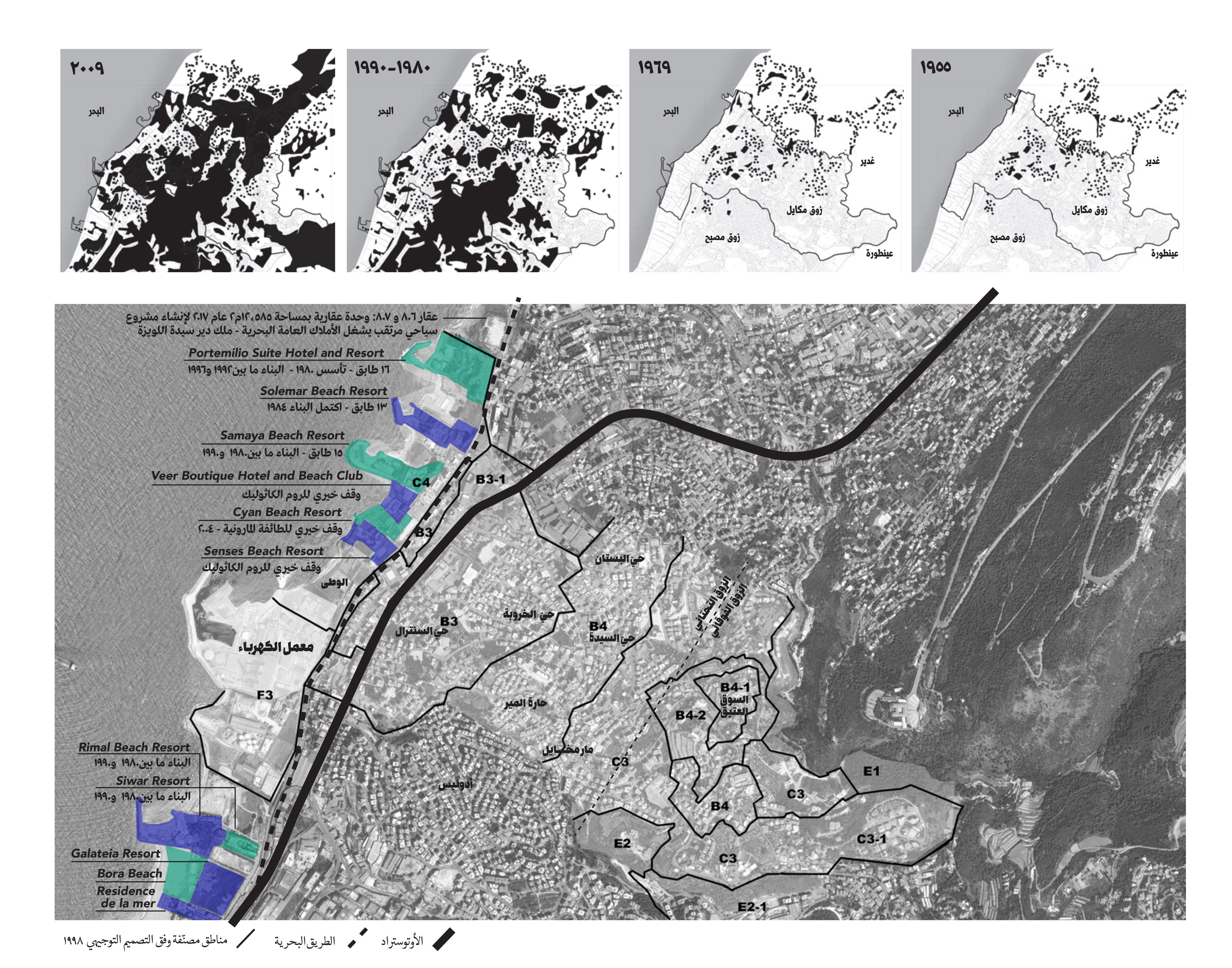
رسم هذا التصميم التوجيهي رؤية لتوسيع البلدة، محدداً، مناطق سكنية مطلّة على المعمل ذات استثمار مرتفع، وشروط توزّع الصناعات والمؤسسات التجارية في جميع المناطق. كما حدّد منطقة صناعية حول معمل الكهرباء، على الساحل، تحت الأوتوستراد حيث الأراضي الزراعية، وأخرى تجارية وخدماتية لإنشاء صالات السينما والملاهي والمطاعم والمقاهي. ومع تغيير وجهة استخدام الأراضي الزراعية الساحلية، بدأت عملية شراء العقارات واستئجارها، والتي تعود ملكية العديد منها للأديرة والأوقاف[١٢].

في هذه الفترة، أي قبل الحرب اللبنانية (١٩٧٥-١٩٩٠)، كان معظم سكّان الزوق من أعالي كسروان، مثل ميروبا وحراجل وفاريا وكفرذبيان، حيث كانت الزوق مقصدهم في فصل الشتاء من أجل العمل والتعليم. كما أن معظم موظفي شركة الكهرباء كانوا من الزوقيين[١٣].

مع بدء الحرب وانهيار العاصمة بيروت، كسب الزوق فرصة لتنشيط الحركة التجارية المرتبطة بالإستثمار العقاري، الترفيه، والخدمات. وما ساهم في ذلك هو أن التصميم التوجيهي لعام ١٩٧٣ كان قد أسس لقيام «لاس فيغاس»[١٤] على أراضي الزوق، وخاصة على ساحلها.

«لاس فيغاس»

أخذ عدد سكّان الزوق يتزايد بشكل كبير خلال الحرب. فقد شهدت منطقة كسروان أوسع نشاط عمراني في لبنان لإستقطاب النازحين من المعارك في بيروت والشمال، وبخاصة



المسيحيين[١٥]. ويشير إحصاء ١٩٩٥ أن عدد سكّان الزوق وصل إلى ٣٠ ألف نسمة موزعين على ٤٥٠٠ شقّة سكنية [١٦]. وإلى جانب دور التصميم التوجيهي الذي نظّم هذا التوسّع العمراني الهائل، أدّى تاريخ المنطقة المرتبطة بالمسيحيين دوراً في هذا الاستقطاب. فمن وجهة نظر مسيحية محافظة، يمتلئ تاريخ منطقة كسروان بالدلالات على تهديد الوجود المسيحي في الشرق الأدنى، ومن أبرزها سقوط «المقاومة المسيحية اللبنانية في جبل لبنان» وتحديداً «قوات المردة» أمام المماليك والحكم العربي عام ١٣٠٥، الذين استوطنوا الساحل اللبناني بغية صد هجمات الصليبيين. ومن الملفت أن المفردات والتسميات التي استخدمت للدلالة على الأطراف المسيحية المشاركة في الحرب، يعود أصلها إلى ما قبل ٧٠٠ سنة [١٧].

ما زالت مفاهيم هذه الهوية، المتمثّلة بأقلية تحافظ على استقلالية كيانها، تؤثّر على الرؤية المستقبلية لمنطقة كسروان والزوق. فاليوم، يبدو المعمل الكهربائي الناشر للسموم، كمنشأة حيوية وركيزة إقتصادية بما قد يحققه من الإكتفاء الذاتي للمنطقة، تحسّباً لأي مواجهات مستقبلية محتملة، مع العلم أن الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية كانت قد أوصت بتخفيض عدد مواقع إنتاج الطاقة الكهربائية في لبنان، وبإقفال معمل الزوق الذي لم يعد ملائماً بيئياً [١٨].

تزامناً مع التدفّق السكاني خلال الحرب، وقعت على الشاطئ الممتد من شمال بيروت حتى جنوب طرابلس أكبر الإعتداءات والمخالفات[١٩]. وأُنشئ في زوق مكايل منتجعان مخالفان حينها، هما سمايا وسوليمار، إذ يشكّل الأخير أبرز المخالفات من حيث مساحته[٢٠]. وقد أسهم تطوير المناطق الترفيهية على الشاطئ في موازاة التطور العمراني في إحداث التغيير الديمغرافي وإعادة التموضع السياسي. كما أن إمكانية تبييض أموال تجار الحرب من خلال القطاع العقاري، والتضخّم الذي أصاب العملة وما حمله من فرص مربحة لشراء العقارات بأسعار منخفضة، هو ما أدى لتفاقم هذه الظاهرة. فشكّلت هذه المنتجعات بشاليهاتها الصغيرة، ملاذاً لأهالي بيروت الهاربين من القصف [٢١].

وفي عام ١٩٩٨، بغية تحرير الشاطئ من المناطق الصناعية لصالح المؤسسات السياحية والخدمات، صدر تصميم توجيهي جديد لزوق مكايل، مستقل هذه المرة عن زوق مصبح. في التصميم الجديد، تمّ تقليص المنطقة الصناعية التي يقع فيها المعمل، وضمّت الأراضي إلى المنطقة التجارية الخدماتية حيث تنتشر المنتجعات، وما تبقى من الأراضي الزراعية.

أمّا من ناحية تنظيم المناطق السكنية، فتمّ خفض معدّل الاستثمار أو تغيير شروط استخدام الأراضي في ٤ مناطق سكنية، جميعها في «الزوق الفوقاني» أي على التلال البعيدة عن المعمل (التفاصيل في الجدول). أمّا في «الزوق التحتاني» فقد أبقى التصميم الجديد معدل الاستثمار المرتفع الذي تم تحديده في التصميم التوجيهي السابق (لعام ١٩٧٣). تعتبر تلك النسب من الأعلى مقارنة مع نسب استثمار مناطق ساحلية أخرى بمواصفات جغرافية مماثلة. وإذا كانت أحياء المير والخروبة والسنترال والبستان وصخر وغيرها، الواقعة في الزوق التحتاني، الأكثر تضرراً من المعمل، فلماذا إذاً شجّع المخطط التصميمي الجديد على المزيد من البناء في هذه المناطق التي تشكّل خطراً على صحّة ومصالح السكّان؟

في مقابلة أجريناها مع رئيس البلدية الحالي الياس بعينو - وهو نائب رئيس البلدية السابق (نهاد نوفل) الذي بقي ٥٣ سنة رئيساً لبلدية الزوق - يقول: «الإستثمار بقي نفسه ولكن بالتأكيد لدينا مشكلة صحية للأشخاص الذين يسكنون في الذوق. أصبحت الأراضي رخيصة بخاصة الأقرب إلى المعمل بسبب التلوث وللأسف أصبح البناء تجارة، [مين ما أخد أرض عم يستفيد]. يمكن أن نؤكد أن أكبر نسبة تلوث وأمراض صدرية موجودة لدينا في ذوق مكايل. أتينا بتقرير خبراء وأتينا بتقرير من مستشفيات المنطقة.»

يبدو أن الزوق التحتاني متروك للاستثمارات وتجارة البناء، بما أنّ العقارات فقدت كثيراً من قيمتها المالية بسبب التلوّث، كما يوضّح رئيس البلدية. إلاّ أن البلدية منكبة على تنظيم الزوق الفوقاني وتكثيف الشروط التي تجعل من مناطقه السكنية مناطق رفاهية وسلامة. فكأنما تمّ نقل الحلم بالضاحية الملاذ إلى أعالي الزوق، حيث يسمح فقط ببناء الشقق الكبيرة والفيلات. فإذا كان الحلم ببيئة هادئة وصحيّة في الخمسينات والستينات متاحاً لنسبة أكبر من السكّان (مرجع)، بات هذا الحلم مقتصراً اليوم على أقلية من الأغنياء يتم تحقيقه عبر تصاميم توجيهية تقلّص الكثافة السكانية في المناطق الأكثر أمناً وصحة، فيما تشجّع على البناء والكثافة في المناطق الأكثر خطورة على حياة الناس.

«مونتي كارلو»

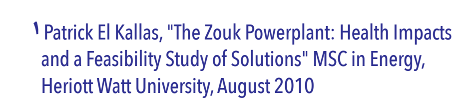
اليوم يقيم في زوق مكايل حوالي ٣٥ ألف نسمة، منهم ٤٠٠ ناخب فقط!

تعاني أكثرية السكّان من أمراض صدرية، ولكل منهم روايته في التعايش مع المعمل. تقول زينة: «نقلت عالزوق وقت تزوجت. سكّرنا أبواب البلاكين والشبابيك، جبنا نشافة وصرنا ننشر الغسيلات جوّا». في المقابل، تنحو الرؤية المدينية لتجعل من الزوق «مونتي كارلو» هذه المرّة. فالمنتجعات التي تسلب الملك العام إلى تزايد، وتشييد الأبراج على الساحل هو من أهم خطط البلدية لتطوير الزوق.

تعبّر المخططات التوجيهية لبلدية زوق مكايل عن توجهين، قد يبدوان متناقضين للوهلة الأولى: الأوّل حماية التراث والمحافظة على الصناعات التقليدية، والثاني مبني على رؤية إقتصادية أساسها الخدمات والإستثمار العقاري. إلاّ أن الرؤيتين على إنسجام وتكامل في تهميش الإقتصاد المحلّي المنتج الذي تميّزت به المنطقة، وفي تحويل مواردها الطبيعية وتراثها إلى سلعة، يستهلكها السوّاح والمتموّلون ولا يستفيد منها سكّانها. وإن كان هذا التوجّه شبيهاً بالتوجه العام في العديد من المدن والبلدات اللبنانية، إلا أنه رشح في زوق مكايل عن تهميش مضاعف. فضمن هذه الرؤية المتلهّفة التي ترسمها البلدية بعيداً عن السكّان، لا مكان لتنظيم مديني يرى مشاكل الناس الحقيقية ويردع عنهم خطر الموت.






[1] Patrick El Kallas, "The Zouk Powerplant: Health Impacts and a Feasibility Study of Solutions" MSC in Energy, Heriott Watt University, August 2010

[2] Issam Lakkis, Najat Saliba and Samer Salloum, "PM10 Pollution caused by the Zouk Mikael Power Plant", 2014

[3] منشور صدر عن بلدية زوق مكايل يعرض وضع معمل الكهرباء وتحرّكات السكّان والبلديّة على مرّ السنين.

[4] طوني مفرّج، موسوعة قرى ومدن لبنان، جزء ١٣، دار نوبليس.

[5] زوق مكايل أزمنة الحضور في تاريخ لبنان - الجزء الثاني، أنطوان سلامة، دار مكتبة نوفل-زوق مكايل، ١٩٧٧.

[6] زوق مكايل أزمنة الحضور في تاريخ لبنان - الجزء الأول، أنطوان سلامة، دار مكتبة نوفل-زوق مكايل، ١٩٧٧ (يعتمد الإحصاء على محفوظات بلدية زوق مكايل، سجل رسوم تكاليف بلدية).

[7] Adib Fares, "The Cadastral System in .7 Lebanon Comparing to the other International Systems", paper presented in the 22nd International Congress of Surveyors, Washington, D.C., April 2002
Revue du Liban, 22 Juillet 19.

[8] Jean-Pierre El Asmar, Sustainable Rehabilitation of the Built Environment: The Case of Coastal Area of Zouk Mosbeh, Lebanon", PhD De Montfort University, 2008.

[9] المرجع أعلاه.

[10] لويس حبيقة، «تصحيح هيكلية الإقتصاد اللبناني»، بوابة الشرق الإكترونية، ٢٠١١.

[11] زوق مكايل أزمنة الحضور في تاريخ لبنان - الجزء الثاني.

[12] مقابلات مع السكّان ومراجعة بعض الصحف العقارية.

[13] مقابلات مع السكّان.

[14] زوق مكايل أزمنة الحضور في تاريخ لبنان - الجزء الثاني.

[15] Eric Verdeil, "Entre Guerre Et Reconstruction: Remblais Et Empietements Littoraux A Beyrouth", 2002 - in Goeldner L., Velut S., Yellès-Baron N. (coord.), Le littoral. Mélanges en hommage à Fernand Verger , Paris, Presses de l'Ecole Normale Supérieure.

[16] زوق مكايل أزمنة الحضور في تاريخ لبنان - الجزء الأول.

[17] أندريه كحاله، مرحلة انهيار المقاومة المسيحية – حملة المماليك على كسروان (١٣٠٥)، منشورات هيئة الثقافة السريانية.

[18] صدرت بمرسوم ٢٣٦٦ عام ٢٠٠٩، وصدر التقرير النهائي في تشرين الثاني ٢٠٠٥ عن مجلس الإنماء والإعمار بالتعاون مع المديرية العامة للتنظيم المدني.

[19] Eric Verdeil, "Entre Guerre Et Reconstruction..

[20] لوكاليبان مركز المعلوماتية للتنمية المحلية.

[21] Eric Verdeil, "Entre Guerre Et Reconstruction..

خريطة التصميم التوجيهي لزوق مكايل ١٩٩٨

التغيّرات بين التصميمين التوجيهيين لزوق مكايل الصادرين عام ١٩٧٣ وعام ١٩٩٨:

الشروط الجديدة لأربع مناطق مخصصة للسكن في الزوق الفوقاني:

في هذه المناطق تم منع إنشاء أو استثمار أي مؤسسة صناعية من أي فئة كانت وعدم السماح بإنشاء واستثمار محطات البنزين والمحروقات، فيما سمح التصميم التوجيهي الأوّل بالمؤسسات «المصنّفة من الفئة الثالثة غير المزعجة أو المضرّة، ومحطات توزيع المحروقات السائلة، وغسيل وتشحيم السيارات فئة أولى، ومحلات الكوي والتنظيف على البخار.»

وحدد التصميم الجديد شروطاً أخرى لكيفية استخدام الأراضي بين منطقة وأخرى على الشكل الآتي:

B4-1 / B4-2

منطقة السوق القديم:

بمراقبة من البلدية يسمح فيها بإنشاء المطاعم والملاهي والمقاهي والمحلات التجارية والحرف اليدوية لصناعة النول والحياكة اليدوية والحرف العائدة للتراث اللبناني التي تحددها البلدية.

على البناء أن يكون ذا طابع تراثي وأثري.

تمّ خفض عامل الاستثمار على الشكل التالي:

١٩٧٣			١٩٩٨		
B4	منطقة سكنية		B4-1	السوق القديم	
	استثمار سطحي	50%		استثمار سطحي	40%
	استثمار عام	1.5		استثمار عام	0.8
			B4-2	منطقة سكنية	
				استثمار سطحي	40%
				استثمار عام	1.2

C3-1

أعلى منطقة في الزوق، قريبة من بكركي:

مخصصة للسكن فقط ولبعض المحلات التجارية التي توافق عليها البلدية.

الحد الأدنى لمساحة الوحدة السكنية المسموح به ٢٠٠م٢.

سقف الطابق الأخير يجب أن يكون مغطى بالقرميد الأحمر.

يجب أن تبنى أو تلبس الواجهات بالحجر الطبيعي.. وتزين الواجهات بأحواض زرع..

١٩٧٣			١٩٩٨		
C3	منطقة إمتداد أولى		C3-1	منطقة خاصة	
	استثمار سطحي	50%		استثمار سطحي	50%
	استثمار عام	1.5		استثمار عام	1.5

E2-1

أعالي الزوق - حرج الصنوبر:

مخصصة للسكن فقط دون سواه.

وهو سكن إفرادي، اي فيلات ويجب أن يحتوي المبنى المستقل فيها على مسكن واحد فقط ويمنع قطع أشجار الصنوبر.

E2	منطقة إمتداد ثالثة		E2-1	منطقة حماية	
	استثمار سطحي	30%		استثمار سطحي	5%
	استثمار عام	0.6		استثمار عام	0.1

المناطق السكنية القريبة من المعمل:

B3

بقي عامل الاستثمار المرتفع على ما هو عليه في التصميم الجديد.

المناطق الصناعية والتجارية/السياحية:

B3-1

بالإضافة إلى منع الصناعات والمحلاّت في المناطق السكنية الأربع كما أشرنا أعلاه، تمّ تقليص المنطقة الصناعية التي يقع فيها المعمل وضمّها إلى المنطقة التي تنتشر فيها المنتجعات، وما تبقى من الأراضي الزراعية، بغية تحرير الشط من شروط المناطق الصناعية لصالح السياحة والخدمات.

B3	منطقة إمتداد ثالثة		B3-1	منطقة حماية	
	استثمار سطحي	50%		استثمار سطحي	50%
	استثمار عام	1.65		استثمار عام	2

جدول زمني: تحرّكات السكّان والبلديّة في مواجهة سموم معمل الزوق الحراري (من الكتاب الأسود)

١٩ كانون الثاني ١٩٥٦

دشّن رئيس الجمهورية كميل شمعون محطة الزوق كـ «محطة توليد الكهرباء على البخار» * مُنحت إدارة مصلحة الكهرباء وساماً وطنياً لإنجازها المحطة الغازية بسرعة

١٩٨٣

بث دخّان كبريتي كثيف وسميك من مولّدات الفيول سبب أضراراً للمزروعات حول المعمل في وطى نهر الكلب.

في عهد الرئيس أمين الجميّل:

* دعاوى ضد الشركة لرفع الضرر عن المزروعات، أدّت إلى دفع التعويضات للمزارعين المتضررين واستبدال داخونين قصيرين بعامودين أطول من مستوى المباني التي شيّدت في محيط الشركة
* تكبير المحطة من ٥٠ إلى ١٠٠٠ ميغاوات وتوسيع مداخنها وخزّاناتها
* معارضة إتحاد بلديات كسروان كل تكبير أو توسيع في محطة الذوق واعتبار ذلك مخالفاً لقانون البلديات اذ يتم دون الحصول على رخص أو موافقة من البلدية ومخالفاً للقواعد المفروضة في إنشاء المحلات المصنّفة.

ردود فعل المسؤولين:

وزير السياحة: وعد بملاحقة تنفيذ مطالب الإتحاد «تجاوباً مع رغبة الأهالي في المحافظة على البيئة وجمال المواقع الطبيعية السياحية في منطقة الفتوح كسروان»

وزير الصحّة: «..بما أن تشغيل المحطة أو توسيعها للحصول على التيار الكهربائي اللازم لإنارة المنطقة والمناطق المجاورة سيؤدي إلى استمرار تصاعد الدخان في الوقت الحاضر وربما لزيادته عند التوسيع، نرى أن ذلك شر لا بد منه يمكن تلافيه في المستقبل عندما تعود البلاد الى حالتها الطبيعية..»

١٩٨٤

اعتراض أهالي حارة المير وحيّ الخروبة في زوق مكايل على انقطاع التيار الكهربائي بفعل الأعطال والإهمال والضغط الاستهلاكي على الخط في منطقة حصل فيها ازدياد سكني كثيف ولم تجدد كابلاتها منذ أكثر من ٤٠ سنة، فيما يتم تغذية «أبنية غير مسكونة في بكركي وحريصا لا لشيء إلا لإنارة واجهاتها وشرفاتها وبلكوناتها وحدائقها «بالبرجكتورات، كما ضخ المياه في وادي حنتوش البعيد» وطالبوا بإصلاح الأعطال وتقوية الخطوط وحصر التغذية بالجوار المسموح به فنيّاً.

١٩٨٨

توقيع عريضة / شكوى من قبل أهالي الذوق موجّهة إلى رئيس البلدية تطالبها بالعمل في سبيل تركيب واق للدواخين وذلك إثر إنتشار الرذاذ الأسود في الهواء بعد تطويل الدواخين، وتوزّعه في جميع أنحاء البلدة بحكم موقعها الطبيعي على تلة، والذي يسبب أضراراً مادية في أثاث المنازل المواجهة للشركة وأضراراً بالصحّة العامة مثل الربو والأورام الخبيثة.

رفعت البلدية العريضة إلى وزارة الصحّة، مطالبة إيّاها بـ:

- تكليف لجنة من الخبراء للكشف على الأضرار،
- السعي لإلزام مصلحة الكهرباء بإتخاذ الإجراءات الكفيلة بإيقاف الضرر في المنطقة و«إزالة الغيوم من جوّنا»

قرار مدير عام وزارة الصحة رقم ٢٥٤/٢

٥ تشرين الثاني ١٩٨٨

تأليف لجنة مشتركة لوضع الدراسات العلمية والشروط الكفيلة بدرء تلويث الهواء والمحيط من جراء انتشار الهباب المثقل بغاز النتريك والسوفر وغيره من المواد الكيميائية السامة المتحررة من محطة كهرباء شمعون

٢٠ آذار ١٩٨٩

توجيه رسالة من وزير الصحة إلى وزارة الموارد المائية والكهربائية يطالبها بتكليف المسؤولين في مؤسسة كهرباء لبنان ليعمدوا مع ممثلين من وزارة الصحة إلى وضع دفتر شروط تلزيم المصافي الالكتروستاتيكية اللاقطة منع الغبار ومصاف تحفيزية كيميائية لنزع الكبريت والمواد الضارة..

١٨ أيلول ١٩٩١

اجتماع في القصر البلدي في زوق مكايل بين البلدية، نقيب الأطباء وعدد من أطباء الأمراض الصدرية وأمراض الأطفال في كسروان الفتوح: تبنوا خلاله مضمون التقرير الذي أعدته مجموعة من أطباء مستشفى سيدة لبنان جونية والذي يبين ازدياد الأمراض في المنطقة.

٢٠٠٣

رئيس البلدية نهاد نوفل يعلن يأسه من الوعود الكاذبة وينشر مقالته في النهار بعنوان «أيضاً وأيضاً من الرب نطلب: من يعالج أضرار معمل الزوق؟»

وذكر فيها أن في آب ١٩٩٥، يوم تدشين السوق العتيق في ذوق مكايل، وقف الرئيس إلياس الهراوي خطيباً وقال كلمته الشهيرة التي انحفرت في الذاكرة: «يجب أن ينتهي هذا الموضوع (أي موضوع المعمل) في نهاية تشرين الثاني، وسوف أحاسب»، ولم يتغير شيء.

٢٠٠٥

الإنقسام السياسي في البلاد يفرمل إتجاه البلدية إلى التحرك الشعبي مخافة تسييس تحركها. ورئاسة البلدية تطرح مبادرة قانونية لإنشاء معمل توليد كهرباء على الغاز في منطقة حامات.

٢٠٠٧

مجلس الإنماء والإعمار يطلب من هيئة التشريع والإستشارات في وزارة العدل إبداء الرأي في قانونية إقتراح البلدية بيع أملاك معمل الزوق الحراري لإنشاء معمل بديل.

٢٠١٤

مؤسسة كهرباء لبنان تباشر بتوسيع معمل الزوق بدون موافقة البلدية التي طالبت بإحترام القانون.

٢٠١٥

المواطنون وقعوا عريضة ورفعوها إلى المجلس البلدي مطالبين بنقل معمل الكهرباء بعدما اكتشفوا هراء الوعود الرسمية الواهية.

إشكاليات وتداعيات التخطيط الجزئي للمناطق الصناعية: شكا و«الإرهاب البيئي»[١]

■ مونيكا بصبوص ■ تقع بلدة شكا على شاطئ لبنان الشمالي، وتحدها بلدة أنفه شمالاً، والهري جنوباً. تميزت بيئة شكا تاريخياً بالأنهر وينابيع المياه الحلوة التحت-بحرية، وبمورفولوجية منحدراتها الصخرية وشاطئها الرملي، فكانت تعرف باسم «وجه الحجر» منذ العصر البيزنطي [٢]. أما اليوم، فقد اجتاحت المنتجعات والصناعات شاطئها، والتهمت الكسارات والمقالع أجرافها وأحراجها. ولا زال لهذه النشاطات الصناعية تأثير مباشر على البيئة في شكا على مختلف أشكالها، منها الهواء والمياه والتربة والسكان. كيف أصبحت شكا «أكثر المدن تلوثاً في قضاء البترون»[٣]؟

في ١٩٧٢، صدر التصميم التوجيهي العام للشواطئ الشمالية بالمرسوم ٣٣٦٢. لحظ المخطط وجود معملين للترابة[٤]، تم إنشاؤهما قبل صدور المرسوم: الترابة الوطنية (السبع)[٥]، وهي تقع عقارياً في شكا، والترابة اللبنانية\هولسيم [٦]، وهي تقع عقارياً في الهري. كما حدد مناطق صناعية في شكا (٢) وفي بلدات الهري (٣) وأنفه (١) المجاورة. نلاحظ عدداً من الإشكاليات في هذا التصميم، أهمها تموضع معمل السبع والمقالع على مقربة بل أحياناً بتلاصق تام مع مناطق سكنية، لا سيما في الهري. كما تم تطوير هذا التصميم على مقياس مناطقي أو إقليمي (الشواطئ الشمالية)، أي أنه نظم المقاطع الساحلية ضمن بلدات عدة (ومنها غير المنظمة)، من دون أن ينظم باقي أنحاء البلدة أو أن يوجه العمران بعلاقته مع المناطق الارتفاقية التي يستحدثها. هذه الملاحظات تدل على خلل في هذا التصميم التوجيهي الأول والجزئي، ما سمح لصناعات مضرة أن تتمركز بالقرب من موارد طبيعية ومن مناطق سكنية دون الحد من السكن والعمران ومعالجة علاقته بالصناعة. (خريطة ٢)

بحسب بيار أبي شاهين[٧]، بدأ التحرك ضد معامل الترابة في أول التسعينات. في تلك الفترة، تكاثرت حالات الربو والمشاكل التنفسية في المناطق السكنية المجاورة للمعامل والمقالع، وبدأت جودة الهواء، والمياه، والتربة، وصحة السكان بشكل عام تتدهور[٨]. ويروي أبي شاهين كيف كانت شركات المعامل تمنع الاعتراض عليها، كما أنها هددت عددا من الناشطين المعترضين على طريقة عملها في تلك الفترة. نظرا لهذا الوضع، حاول أبي شاهين إنشاء لجنة لحماية البيئة في شكا، لكنه، وبعد أكثر من ٣ محاولات، لم يتمكن من تسجيلها. بالرغم عن ذلك، بدأ يتنظم بعض السكان بشكل غير رسمي ضد التعديات البيئية العديدة. في ١٩٩٤، بدأ التفاوض ما بين اللجنة لحماية البيئة والشركات الصناعية من خلال بروتوكول تم تطويره على شكل جدول عمل يتجدد كل ٣ سنوات. لكن ليس هناك أي إثبات على ما إذا كانت هذه التدابير ساهمت بتخفيض التلوث. وبعد عدد من المحاولات لتغيير الواقع البيئي في بلدتهم، غادر عدد من سكان شكا منازلهم الموجودة في محيط مصنع شركة السبع [٩]. ولم يقتصر تأثير المصانع ومقالعها على سكان شكا [١٠]، بل امتد إلى الكورة وكفرحزير حيث نظم السكان عددا من الوقفات الاحتجاجية ضد المصانع ومقالعها [١١].

في الواقع، صناعة الاسمنت تعتمد على المقالع التي لها أثر سلبي على المياه الجوفية وتنتج نسبة غبار مرتفعة. كما تساهم الشاحنات الناقلة للمواد الأولية [١٢] برفع نسبة تلوث الجو. ويوضح جورج عيناتي، وهو رئيس جمعية «بلادي خضرا»[١٣]، أن هذه المقالع تقع بالقرب من مناطق سكنية في كفرحزير، وأنها حلت مكان شلالات وينابيع واقتلعت عددا هائلا من شجر الزيتون والتين وكروم العنب، ودمرت تاليا التوازن البيئي. ويضيف أن إنشاء المقالع يشترط أن يعاد تأهيل الجبل بالزراعة، وهو أمر لا يحدث إلا شكليا. لذا الاسمنت في لبنان هو الأقل كلفة لأنه مخالف بيئيا، والأغلى ثمنا من جراء احتكار ٣ شركات لسوق الاسمنت في لبنان، ٢ منها في شكا [١٤]. هذا الوضع الاقتصادي حول انتاج وتجارة الاسمنت يجعل الشركات الصناعية في موقع سلطة يوليها دورا كبيرا في تحديد مسار شكا البيئي والصحي حتى اليوم.

في منتصف التسعينات، وبطلب من مجلس الوزراء ووزارة الصناعة، أعدت دراسة رصدت المناطق الصناعية في لبنان وتقدمت باقتراحات خاصة بكل واحدة منها. في حال شكا وأنفه، حاول اقتراح المعماري والمخطط حبيب دبس أن يوحّد النشاطات الصناعية المبعثرة (الرسمية وغير الرسمية منها)، فوسع المنطقة الصناعية لتضمها. كما أنه أدرج معايير تنظيمية تفرق ما بين النشاطات الصناعية المختلفة [١٥] (ونسب تأثيرها البيئي) وعلاقتها مع موضعها، وكيفية التعامل مع كل واحدة منها من منطلق التنظيم المدني. (خريطة ٣)

وفي ١٩٩٧، في ظل إدارة القائمقام، وبمبادرة من المديرية العامة للتنظيم المدني، صدر المرسوم ٨٠١٠ بناء على اقتراح دبس للمنطقة الصناعية في شكا وأنفه. وعلى الرغم من أن هذا التصميم جزئي مثل التصميم السابق، لكنه يستبق عملية الامتداد العمراني بحيث أنه يتضمن مناطق انتقالية [١٦] تضمن تجانسا ما بين الصناعة وسائر الاستخدامات الحالية والمتوقعة في البلدة.

بعد عامين من صدور المخطط التوجيهي، أقيمت انتخابات بلدية في ١٩٩٨ لأول مرة منذ ٣٠ عاما [١٧] وأعيد انتخاب رئيس البلدية فرج الله كفوري ٤ مرات متتالية، بحيث لا يزال يترأس المجلس البلدي حتى اليوم. في كتيب عن سيرته الذاتية [١٨]، يتوضح مدى نفوذه وعلاقته بالشركات الصناعية [١٩] وانخراطه الخاص عبر السنوات في مجال الصناعة [٢٠]. هذه المعلومات تثير بعض التساؤلات حول تضارب المصالح لديه وقدرته على الموضوعية والتجرد حيال قضية المعامل في شكا، وقدرته على تمثيل المصلحة العامة (بما فيها حماية البيئة وسلامة السكان) في وجه الشركات الصناعية الكبيرة.

بالرغم من تكاثر حالات الربو وسرطان الرئة وغيرها من الأمراض التنفسية عبر السنوات، لم يتمكن سكان شكا من إثبات دور المعامل في ازدياد هذه الحالات بشكل نهائي. وبالفعل، إضافة إلى ضرر المعامل والمقالع، التلوث في شكا ينتج عن مصادر متعددة، منها الشاحنات والصناعات المعتمدة على المحروقات والكسارات والمقالع والصناعات في البلدات المجاورة. في بداية القرن الحالي، بدأت الدراسات عن الصناعة في شكا ومحيطها تتكاثر وتشكل دعما لقضية تدهور البيئة والسلامة العامة في شكا [٢١]. لكن بحسب المستشارة البيئية فيفي كلاب، فإن وزارة البيئة لم تكن قد قامت بأي تقييم لنسبة التلوث البيئي في شكا في ٢٠٠٣ [٢٢].

بين ٢٠٠٢ و٢٠٠٧، بدأت مفاوضات ما بين المجلس الأعلى للتنظيم المدني، شركة السبع وبلدية شكا، وكان موضوعها إجراء تعديلات على التصميم التوجيهي للمنطقة الصناعية في شكا ومحيطها. وقد تركزت المفاوضات على تعديل تصنيف عقار تمتلكه الشركة، على نحو يسمح بالترخيص لبناء مستودع حيث يتم تخزين مادة فحمية مضرة (بتروكوك) في الهواء الطلق، ما كان يسبب تطايرها. بعد عقد عدد من الجلسات عبرت خلالها بلدية شكا عن رفضها للمشروع[٢٣] رغم وعود ممثلي الشركة باتباع معايير ومنهجيات تتبع في بريطانيا في حال إقراره، صدر في ٢٠٠٧ تصميم التوجيهي جديد للمنطقة الصناعية في شكا ومحيطها بموجب المرسوم ٢٠٠٧\٧١٦. وبالرغم من إشراك المهندس الممثل للبلدية [٢٤]، نلحظ أن هناك خلل في أنواع المناطق الارتفاقية بحيث أنها لا تتبع معايير واضحة لكيفية دمجها للسكن مع الصناعة. إضافة إلى ذلك، وسّع المرسوم المنطقة الصناعية، ومدّ التصنيف الصناعي «O»[٢٥] من الأوتوستراد إلى الشاطئ. فتحول المشهد الذي كان قد رسم أسسه التصميم السابق من مشهد مقيّد، متنوع التكوين والاستثمار

١. خريطة التشكل المكاني: شكّا ومحيطها



والاشغالات والفئات الصناعية، يتفاعل مع معطيات محيطه، إلى مشهد منفلش ومتآكل لا علاقة له بالظروف على الأرض. (خريطة ٤)

بحسب أنطوان أبي شاهين، وهو نائب رئيس بلدية شكا الحالي، تم قبول طلب البلدية المقدم في ٢٠١٣ بتعديل التصميم التوجيهي للمنطقة الصناعية، وذلك بموجب مرسوم صدر في ٢٠١٦. يروي بيار أبي شاهين علاقة السكان بهذا التعديل: «أخذت البلدية قرارا بزيادة عامل الإستثمار بطلب من الشركات، دون إعلام السكان، لكن تسرب خبر اجتماع المجلس الأعلى للتوقيع على هذا المرسوم. ذهبنا إلى المجلس واعترضنا على المرسوم. حينها قرر المجلس إعادة المرسوم إلى البلدية لموافقتها، فوافقت بالرغم عن اعتراضات السكان.(...) لكن استفاد من هذا المرسوم كل من كان يملك أرضا مصنفة صناعية، بحيث ارتفعت أثمانها. فليست الشركات وحدها التي استفادت من زيادة عامل الإستثمار، وعليه، بقيت المعارضة للمرسوم في بادئ الأمر محدودة» [٢٦]. وتوضح الصحافية فاديا دعبول في جريدة السفير تعقيدات المسألة: «وقال (رئيس اتحاد بلديات الكورة المهندس كريم بو كريم) أن الاجتماع تركز على أن «شركة الترابة قديمة، وتنبعث منها ملوثات، ولا إمكانية لتحسين وضعها إلا بتركيب أفران عصرية تحد من التلوث، وهو ما يحتاج لزيادة نسبة الاستثمار في أملاك الشركة». مشيرا إلى أن رئيس بلدية شكا اعترض على حصر رفع الاستثمار بالشركة مطالبا بتعميمه على الأهالي». أما بالنسبة لجورج عيناتي، كان طلب رفع الاستثمار للشركات بهدف إنشاء أفران جديدة لتصدير الاسمنت إلى سوريا تمهيدا لإعادة إعمارها.

علاوة على دور البلدية في تنظيم المناطق الصناعية، يوضح نائب رئيس البلدية الحالي أنه «ليس هناك من محاربات للشركات من قبل بلدية شكا، بل هناك مراقبة جيدة جداً. ونحن على تواصل، طلبنا من جميع المشاريع الجديدة والقديمة إعداد الأثر البيئي وهي ترسله إلينا (...) لدينا حالياً ٣٦ شركة تدرس الأثر البيئي وعليها تسليمه للبلدية» وإذ أسف أنطوان أبي شاهين من بعض الشركات التي تتمكن من الحصول على تراخيص مباشرة من وزارة الصناعة، دون أن تلتزم بشروط البلدية، اعتبر أن صورة شكا تتضرر من الصناعات الموجودة في المنطقة الأوسع، إذ يقال في شكا وخارجها أنها «موبوءة».

بامكاننا استنتاج ٣ إشكاليات رئيسية من مسار شكا:

أولا، أنه تم إضعاف التصميم التوجيهي الوحيد الذي تفاعل مع معطيات وخصوصيات شكا ومحيطها من خلال عدد من التعديلات التي تفيد بشكل رئيسي مالكي العقارات المصنفة صناعية، منهم الأفراد والشركات الكبرى. الإضعاف الأول كان عبر تحويل مشهد شكا إلى مشهد منفلش من الصناعات. أما الثاني، فهو تحول النقاش عبر السنوات ليقتصر على توزيع عوامل الاستثمار دون معالجة الوضع البيئي المتدهور في البلدة ومحيطها.

ثانيا، هناك تضارب مصالح في البلدية، بحيث من يترأسها منذ أكثر من عشرين عاما أقام في مرحلة ما علاقة تجارية مع أحد المصانع الكبيرة، ما يثير الشكوك حول موقفه الفعلي منها اليوم.

أخيرا، تأمين الشركات فرص عمل لسكان المنطقة يؤدي إلى إرضاء الأهالي رغم الضرر الذي تتسبب به الشركات، وتاليا إلى إضعاف الاعتراض المحلي. إضافة إلى ذلك، هناك إشكالية خاصة بالشركات الكبرى المستثمرة في المنطقة، إذ أن ضخامتها ومساهمتها في الاقتصاد المحلي والوطني بدرجة عالية جدا تولّد خللا في التوازن ما بين منفعة سكان شكا، منفعة الاقتصاد المحلي والوطني، المنفعة البيئية في شمال لبنان، ومنفعة الشركات والمستثمرين المستفيدين ماديا من المصانع [٢٧].

[١] الوضع البيئي في شكا ومحيطها كما يصفه عدد من السكان والناشطين في شكا، الكورة وكفرحزير. العبارة وردت أيضا في الكتاب المقدم لوزير البيئة محمد المشنوق في كانون الثاني ٢٠١٦ من قبل ممثلين عن لجنة كفرحزير البيئية وعن تجمع الهيئات الزراعية في الكورة

[٢] Salame-Sarkis Hassan. "Le dieu de Râs .2 ach-Chaq'a-Théouprosopon". In: Syria. Tome 2005 ,82. pp. 188-173 (goo.gl/FdBrWd)

[٣] Sassine Michella, "Chekka polluted by .3 factories, neglected by officials", National News Agency, 18 2015/05/ (goo.gl/fDvRbx)

[٤] يشرح جواد عدرا في مقاله «صناعات الاسمنت والاسبتست والكيماويات في شمال لبنان» ضمن منشور نقابة المهندسين «الشاطئ اللبناني ما هو مصيره؟ وثائق ندوة اللقاء الوطني لحماية الشاطئ» (١٦/ ٣/ ١٩٩٦) أن الدوافع الرئيسية للإستثمار في هذه المنطقة تكمن في قربها من البحر وطبيعة تربتها، والبحر كرفأ للتصدير شكّل وضعاً نموذجياً لتأسيس هاتين الشركتين ولتوسّعهما.

[٥] في ١٩٥٣ أسستها عائلات صحناوي وعسيلي وضومط (جواد عدرا)، وبدأت الشركة عملها بفرن واحد لتصنيع الاسمنت. عبر عشرات السنوات، تم زيادة عدد الأفران وبالتالي زيادة المنتوج وفعالية الانتاج (www.cimnat.com.lb)

[٦] أول شركة لتصنيع الاسمنت في لبنان، تأسست في ١٩٢٩، وتم إنشاء المصنع في ١٩٣١ من قبل المطران انطوان عريضة (البطريرك عريضة فيما بعد) بالشراكة مع societe d'entreprises et de reseaux electriques-paris وبعد ذلك قامت شركة holderbank (سويسرا) وهي من كبريات مصنعي الإسمنت في العالم بشراء حصص الشركة الفرنسية. (جواد عدرا) تم استبدال اسم شركة الترابة اللبنانية باسم هولسيم لبنان ش.م.ل. قرار رقم ٥٥٥ تاريخ ٢٠٠٣/٠٧/١٠

[٧] رئيس اللجنة لحماية البيئة في شكا

[٨] «تسببت حفريات الشركات غير الملتزمة بإجراءات التنظيم المدني بانزلاقات» كما يشير إلى تقرير منظمة السلام الاخضر العالمية: «لقد اظهرت تحاليل عينتين من مياه الآبار في شكا تلوثاً بمواد كيماوية تتسبب بالإسهال والتقيؤ عند الانسان كما تسبب التقلحعات والاضطرابات في الدورة الدموية والامراض السرطانية.» (جواد عدرا)

[٩] Barrage Bachir, "LAU report confirms .9 Chekka residents' worst pollution fears", Daily Star, 2004/02/04 (goo.gl/rFS8wm)
Sassine Michella, "Chekka polluted by factories, neglected by officials", National News Agency, 2015/05/ 18 (goo.gl/fDvRbx)

[١٠] في ٢٠٠٨، كان يبلغ عدد سكان شكا ١٥ ألف نسمة (نقولا طعمه، «بلدة شكا اللبنانية وقصة السعادة والشقاوة مع مصانع الإسمنت»، ٢٠٠٨\٩\٩ الجزيرة نت)

[١١] «أهالي الكورة يرفعون الصوت»، LBCI تقرير ٢٠١٧\٠٨\١٩ (goo.gl/c7gjPP)

[١٢] يتنقل جزء من هذه الشاحنات ما بين المقالع والمصانع، أما الجزء الثاني فهو مرتبط بالتصدير، لا سيما إلى العراق منذ إعادة الإعمار (نقولا طعمه،«بلدة شكا اللبنانية وقصة السعادة والشقاوة مع مصانع الإسمنت»، ٢٠٠٨\٩\٩ الجزيرة نت)

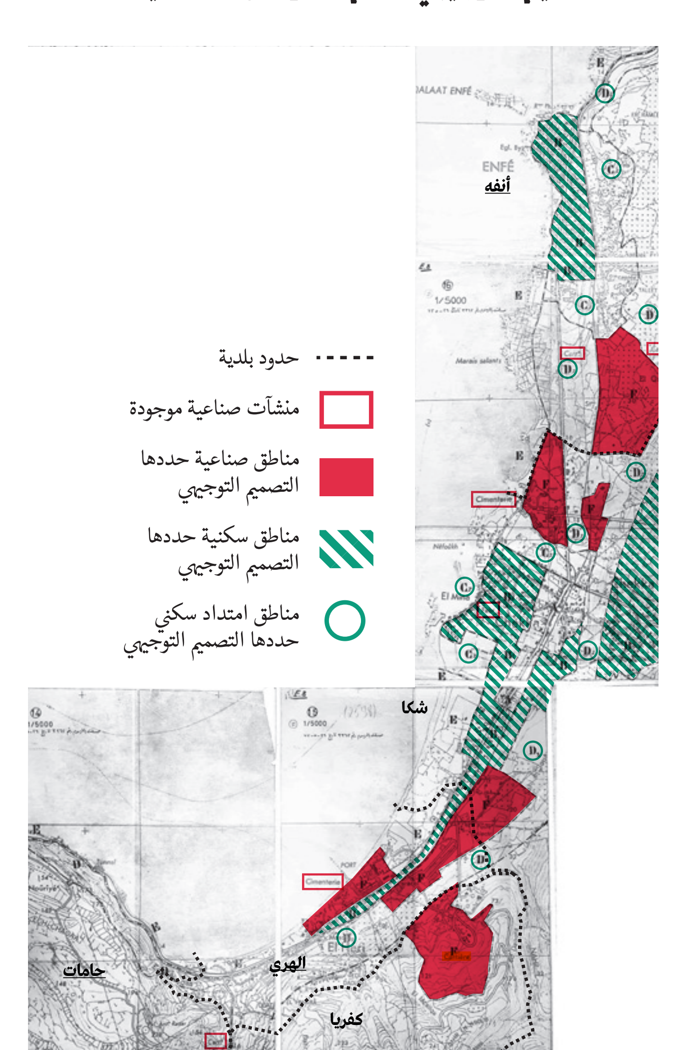
[١٣] جورج عيناتي، رئيس جمعية «بلادي خضرا» وهو منخرط بالعمل والتنظيم حول قضايا بيئية وزراعية في الكورة ولبنان.

[١٤] مقابلة مع جورج عيناتي

[١٥] كانت مؤسسة FUGRO الهولاندية ضمن فريق عمل الدراسة، وعملت على موازين جديدة للنشاطات والأراضي الصناعية. فتحولت فئات خطورة الصناعات من ٣ فئات إلى ٥. (من مقابلة مع حبيب دبس)

[١٦] مناطق تسمح بإنشاء صناعات من الفئة الثالة ومن الفئة الثانية غير المزعجة أو المضرة وفق شروط يحددها المرسوم. تعريف الفئتين الثانية والثالثة بحسب المرسوم ٢٠٠٢\٨٠١٨: الفئة الثانية: ينتج عنها خطر للبيئة والمحيط والصحة العامة، ولا تحتم الضرورة إبعادها عن المساكن غير أنه لا يمكن الترخيص باستثمارها الا اذا فرضت عليها بعض التدابير لتلافي الضرر الناتج عنها. الفئة الثالثة: ينتج عنها خطر محدود للبيئة والمحيط وللصحة العامة، ويجب إخضاعها لأحكام خاصة تؤمن تلافي الضرر المحدود الناتج عنها.

٢. التصميم التوجيهي العام للشواطئ الشمالية (١٩٧٢)



الإشكاليات في التصميم الأول:

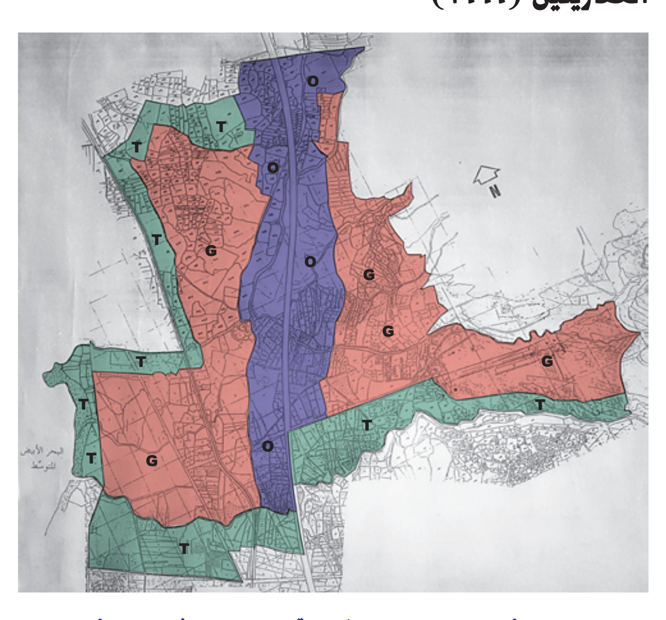
في حالة شكا، المناطق الارتفاقية المحددة تضع معمل السبع على الحدود ما بين منطقة امتداد سكني ومنطقة صناعية. أما في حال الهري، نلحظ تلاصقا تاما ما بين المنطقة الصناعية المحددة حول معمل الترابة اللبنانية، والمناطق السكنية.

بالإضافة إلى هذه التوجهات المتضاربة في التصميم نفسه، في تلك الفترة، لم يكن هناك من تفريق بين أنواع الصناعات المختلفة، فتحددت جميع المناطق الصناعية وفق نفس النهج بالرغم عن مواصفاتها وتأثيراتها المتعددة.

كما تم تطوير هذا التصميم التوجيهي على مقياس مناطقي أو إقليمي (الشواطئ الشمالية)، أي أنه نظم المقاطع الساحلية ضمن بلدات عدة (ومنها غير المنظمة)، دون أن ينظم باقي البلدة أو أن يتناول العمران بعلاقته مع المناطق الارتفاقية التي يستحدثها.

كما يشمل المخطط عددا من المقالع: كفريا (١)، حامات (١) وأنفه (٢). أكبرها مقلع كفريا، الذي يبدو أنه تم تحديده ضمن هذا التصميم، على عكس المقالع الأخرى التي يرجح أنها كانت موجودة، إذ شملها المخطط ضمن منطقة امتداد سكني D2 في حال أنفه مثلا. بشكل عام، المقالع موجودة بالقرب من مناطق سكنية أو مناطق امتداد سكني دون مناطق فاصلة بينها.

٣. تحديد المنطقة الصناعية في منطقتي شكا وأنفه العقاريتين (١٩٩٦)



تم استحداث ٣ أنواع من المناطق الارتفاقية الصناعية في شكا وأنفه:

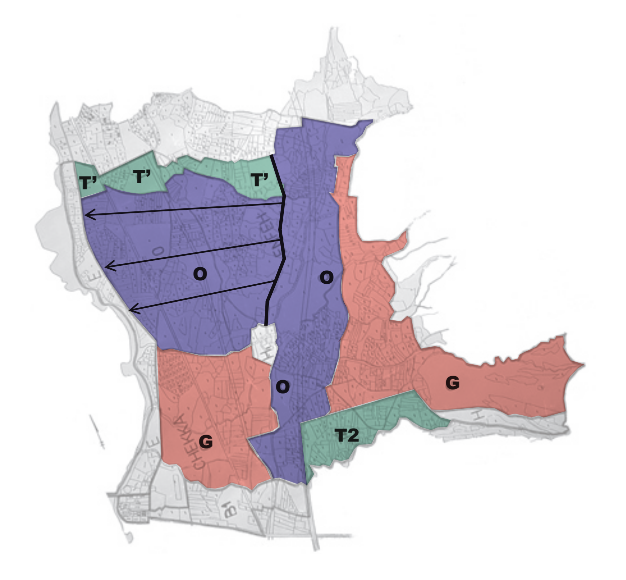
منطقة O تمتد حول أتوستراد طرابلس - بيروت وهي منطقة يمكن البناء فيها بشرط عدم إنشاء أكثر من مؤسسة واحدة في كل العقار.

المناطق T هي مناطق إنتقالية، صالحة لمكاتب ومستودعات أو زراعة. وهي مناطق تفصل ما بين مناطق سكنية ومناطق صناعية.

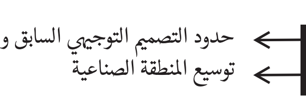
منطقة TO صالحة للصناعات الخفيفة أو صالات العرض.

بحسب دبس، اعترض مالكو العقارات والصناعيون على التصنيف الجديد إذ خفض من قيمة العقارات الواردة ضمن التصنيف T مقارنة بالتصنيف الصناعي.

٤. التصميم التوجيهي للمنطقة الصناعية في مناطق شكا، أنفه، كفريا والهري العقارية: انفلاش المشهد الصناعي وتقلّص المناطق الانتقالية / جزء شكا وأنفه

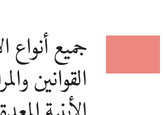
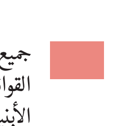


المناطق T' و T2 تسمح بإشغالات سكنية ضمن مناطق تسمح بإنشاء مصانع من الفئة الثالثة وما فوق (T') أو حتى ثانية وما فوق (T2). كما أنه ليس واضحا التفريق ما بين المنطقة T' التي تسمح بالسكن مع مصانع من الفئة الثالثة، بينما المنطقة T (المستخدَمة في المنطقة المحددة في كفريا) تسمح بنفس نوع الصناعة دون السماح بالسكن. هذا التناقض لا بد من أن يولد خللا في التوازن من ناحية التنظيم كما من الناحية البيئية والمجتمعية وفي الحياة اليومية.



حدود التصميم التوجيهي السابق ووجهة توسيع المنطقة الصناعية

جميع أنواع الاستثمارات المسموح بها وفق القوانين والمراسيم المرعية الإجراء ما عدا الأبنية المعدة للسكن. يجب أن تكون الأبنية ذات مظهر هندسي جديد، ويجب أن يقترن بالموافقة المسبقة للمجلس الأعلى للتنظيم المدني. يحظر إنشاء أكثر من مؤسسة واحدة داخل كل عقار

جميع أنواع الاستثمارات المسموح بها وفق القوانين والمراسيم المرعية الإجراء ما عدا الأبنية المعدة للسكن

إعادة تعريف ما تبقى من المناطق الانتقالية السابقة: دمج فئات محددة من الصناعات مع استخدامات سكنية

[١٧] تعود بلدية شكا إلى أكثر من ١٠٠ عام. في ١٩٦٤، توفي رئيس البلدية، وتسلم نائب الرئيس البلدية خلال فترة الحرب الأهلية، ثم تبعه قائمقام لغاية عام ١٩٩٨.

[١٨] «فرج الله كفوري: ميزات في رجولة»، كتيب أعده دكتور جورج ميشال الحصري في ٢٠١٧

[١٩] خلال الحرب الأهلية، تعاون مع شركة الترابة اللبنانية وعمالها لتأمين معدات للأفران والكسارات من خلال بواخره، كما أنه تمكن من خرق الحظر وتأمين محروقات لإنتاج الكهرباء في ١٩٨٦ (فرج الله كفوري)

[٢٠] كان يمتلك معمل حديد أقفل لأسباب اقتصادية، ومصنعاً للتونة والسردين تم إقفاله مع بدء استيراد السمك من عمان وروسيا.

[٢١] Kobrossi Rana, "Respiratory health effects of industrial air pollution on children in North Lebanon" - Study Journal, 2002 (goo.gl/vaMNbZ) Barrage Bachir

[٢٢،٢٣] Raad Nada, "Environment debate rages in Chekka", Daily Star, 2003/10/10 (https://goo.gl/5nhBkg)

[٢٤] مقابلة مع نائب رئيس البلدية الحالي

[٢٥] يسمح بكافة أنواع الصناعات بشرط الملكية الفردية على العقار الواحد

[٢٦] مقابلة مع بيار أبي شاهين

[٢٧] على سبيل المثال، في ٢٠١٤، أبدتا شركتا السبع وهولسيم استعدادهما للقبول بإنشاء مطامر في أراضيهما مقابل حصولهما على الوقود البديل مجاناً، كما طلبت الشركتان أموراً إضافية تتعلق بتصنيفها أراضي وغيرها من المشاكل العالقة بينهما وبين الإدارات المختصة، ما أثار غضبا شعبيا واسعا في شكا ومحيطها. (بسام القنطار "شكا تسقط خطة النفايات بالضربة القاضية"، جريدة الأخبار، ٢٠١٤\١١\١٤) goo.gl/iUFeVG

المنطقة الصناعية في الحصون: ورمٌ خبيثٌ ولّده التنظيم الجزئي

■ تالا علاء الدين ■ تشدُّك هذه البلدة الجُبيلية عند الوصول إليها. فالحصون جنّةٌ من غابات الأشجار المُعمّرة، فيها السنديان والملول والصنوبر والشربين، وفيها الينابيع التي تغذّي سائر قرى قضاء جبيل وتُستعمل لريّ الخضار والورود، كنبع أبو الطرابيش، ونبع عين الغارة، ونبع عين الجوزة... ولكن ما سيكون موقفك لو رأيت في قلب هذا الغطاء الأخضر ورماً خبيثاً يحاول منعه عن الخفقان؟

نتكلم هنا عن منطقة صناعية تم استحداثها بالمرسوم رقم ٤٨٤١ الصادر في بداية العام ٢٠٠١.

يحدّد هذا المرسوم، وهو تصديق لتصميم توجيهي جزئي، حدود منطقة صناعية تضمّ أجزاءً من قرى الحصون، بزيون وعين الدلبة. ولم يشمل المرسوم الأراضي الباقية المحيطة بالمنطقة المستحدثة، فبقيت هذه الأراضي، أي الأجزاء السكنية، الزراعية والحرجية التابعة عقارياً للقرى المذكورة، غير منظمّة.

أما المنطقة الصناعية، فتضم العقارات الأكبر مساحةً في خراج بلدة الحصون. ويشرح مصدر في البلدية الحالية أن "إنشاء المنطقة الصناعية اقتُرح بالإجمال من قبل أصحاب العقارات المستفيدة ولم يكن للبلدية السابقة آنذاك دور بارز. أنشئت المنطقة إذاً لغايات غالبها شخصية منفعية، وبالدرجة الثانية إنمائية". ويضيف: «ما زالت مسألة الدور السياسي والحزبي في الضغط لإنشاء هذه المدينة الصناعية مدار جدل في البلدة، ولم تتضح الصورة النهائية حول الجهات الحزبية التي كانت لها مصلحةٌ مباشرةٌ بإصدار هذا التصنيف».

وكان معظم سكان البلدة، بحسب المصدر عينه، عارضوا إنشاء المدينة الصناعية. ولهذه الغاية، نظموا عريضة تعبيراً عن رفضهم تحويل تلك الهضاب والمساحات الخضراء إلى كيان صناعي. إلا أن إدارة المواجهة مع القيّمين على إنشائها ومع أصحاب النفوذ لم تصل إلى درجة ترغمهم على التراجع، ممّا أدّى إلى تغليب الرأي المؤيد على حساب الرأي المعارض.

وعليه، تم إنشاء المنطقة الصناعية مع تصنيفها ضمن الفئتين الأولى والثانية [١]، بغض النظر عن الآراء المتعارضة. وهي تضمّ اليوم مصانع غذائية نذكر منها مصنع بن نجّار، مصنع المجموعة اللبنانية للتحميص ش.م.ل. أو ما يُعرف بكاستانيا، ومصنع القزّي للتجارة، وهما متخصّصان بإنتاج المكسرات والبزورات. وتوجد ضمنها مزارع للألبان والأجبان، ومصانع للرخام والغرانيت، ومصانع لحجر الخفّان، ومصانع ومجبل للباطون الجاهز، كسارة للبحص والبودرة، ومصانع للمواد البلاستيكية، فضلاً عن مصنع للأسمدة والأدوية الزراعية.

لا شكّ بأنّ من شأن هذه المؤسسات أن تضع الحصون على خارطة الصناعة اللبنانية، وأن توفر فرص عمل للناس (رغم أن غالبية العمال يأتون من خارج البلدة لأقدميتهم في الشركات). وهي تُشكّل حاجة لتنمية هذه المنطقة الريفية الجُبيلية المختلطة طائفيًا. فهي من جهة تزيد إيرادات البلدية المعنية وتسهّل حصول السكان على الخدمات من مياه، وكهرباء، وطرق ومواصلات.

إنما بالمقابل، هي تُحدث خللاً في سلامة أهالي البلدة بشكل خاص والبيئة بشكلٍ عام، فنلحظ طمساً لمعالم الطبيعة وتخريباً للغطاء النباتي. أما عن الغبار والانبعاثات الناتجة في أوقات التشغيل أو عند أعمال الإنتهاء، فلها تأثيرات سلبية على صحة القاطنين حول المنطقة الصناعية.

من جهةٍ أخرى، من شأن غياب شبكات الصرف الصحي المشترك في موازاة توجه عدد من المصانع لحفر الآبار الإرتوازية لضمان حاجاتها، أن يشكل خطراً على مياه الآبار الجوفية وعلى تجمّع المياه سواء كان تجمّعاً مرحلياً خلال الشتاء، أو موسمياً سنوياً في الأنهار والينابيع التي سبق وذكرنا أنها تغذّي معظم قرى قضاء جبيل. بالتالي فإن التأثير البيئي الصحي للمنطقة الصناعية، المتمثل بالتسرّبات والانبعاثات، يتعدّى حدود بلدة الحصون. وتجدر الإشارة إلى وجود أضرار على البنى التحتية للبلدة كالطرقات العامة غير المصممة التي تتحمل الحمولة الزائدة للآليات الثقيلة التي لا تراعي الشروط.

لسنا بصدد انتقاد وجود منطقة صناعية في الحصون، فالمناطق الصناعية تشكل جزءًا مهماً من الاقتصاد المحلي أو الوطني في غالبية البلدان، إنّما تكمن المشكلة في واقع انتشار هذه المصانع في البلدة من دون توفير المؤهلات المطلوبة لمنطقة صناعية من ناحية تأمين البنى التحتية المناسبة، والصرف الصحي، والطرقات ...

أما الإشكالية الأخرى فتتمثل في وجود مساكن باطون للعمّال ضمنها، تُؤجّر الغرف فيها بمبالغ زهيدة للبنانيين أو السوريين من غير عمّال المصانع، على الرغم من عدم توفر شروط السكن العمالي الملائم، وبشكل مخالف للمرسوم الذي قضى بمنع تشييد الأبنية المعدة للسكن في المنطقة الصناعية.

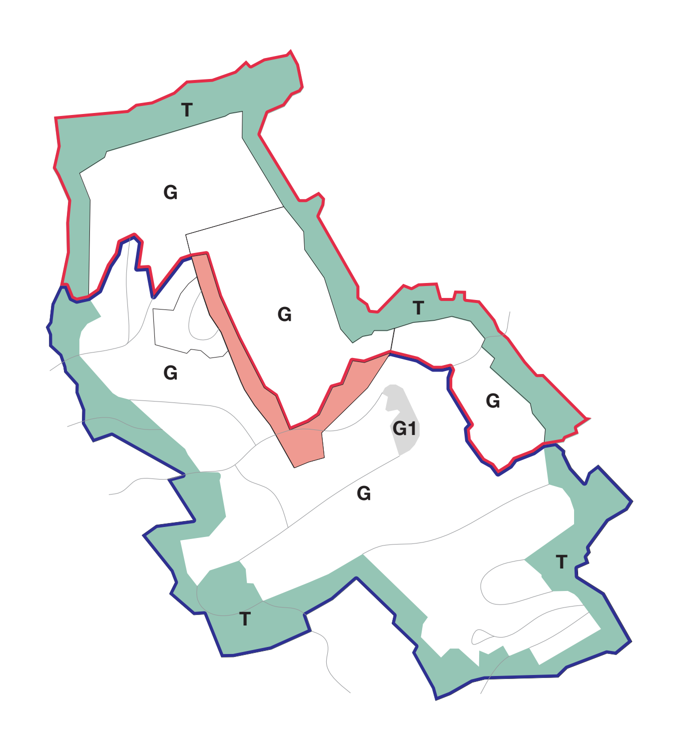
هذا الإهمال الاعتباطي لمناطق كالحصون من قبل الدولة اللبنانية عبر تنظيمات جزئية يصدرها التنظيم المدني ينتج إذاً ضرراً فاضحاً على صحة الناس وعلى استدامة البيئة. فكيف يتم ترسيم حدود منطقة صناعية دون الأخذ بعين الإعتبار ما يوجد حولها؟ كيف تُحدَّد في هذه الحالة استعمالات الأراضي غير الخاضعة لأي تصنيف على تماس المنطقة المذكورة؟ ما هي القيود التي تحدّ من التمدّد العمراني على العقارات المجاورة لها؟ ألا يمكن أن يؤدي هذا التمدّد في حال حصوله مستقبلاً، إلى رفع نسبة تأثّر السكان بالتلوّث الذي تخلّفه المصانع؟

من شأن هذا الوضع أن يتيح إذاً لأصحاب النفوذ والمشاريع إتمام مشاريعهم في غياب شبه تام لأي ضوابط (عوامل الإستثمار هي من الضوابط القليلة المحدّدة في المناطق غير المنظّمة والتي تصدر بقرار عن المجلس الأعلى للتنظيم المدني). كما من شأنه أن يتيح لمالكي العقارات الواقعة على تماس المنطقة الصناعية التصرّف باستعمالاتها بحرّيةٍ شبه تامّة. فبحسب أحد سكان البلدة، يعرض أصحاب بعض هذه العقارات بيعها مرفقين العرض بعبارات من قبيل: «صالحة لبناء منزل أو إنشاء منشرة أو معمل ألمنيوم أو معمل ألبان وأجبان...»

ما الذي يمنع إذاً توسعة المنطقة الصناعية؟

يؤكّد مصدر البلدية أن ما من شيء يحدّ هذا التوسّع سوى المجلس البلدي الحالي بمجمل أعضائه. وهو يرفض رفضاً قاطعاً التوسعة مع أن المطالبات بها قائمة حالياً. كانت المنطقة الصناعية قد وسّعت في العامين المنصرمين بناءً على طلب أحد أصحاب العقارات المحاذية لها، بموجب مرسوم تعديل للتصميم الجزئي الصادر في عام ٢٠٠١، وذلك لاستتباع العقار صناعياً كي يتم إنشاء أحد المعامل.

ترى البلدية أن الكيان الصناعي بوضعه الحالي أمر واقع تتعامل معه على أساس القوانين والمراسيم التي تنظّمه. وهي «تحاول جاهدةً»، بحسب مصدر من البلدية، «بناء علاقة متينة مع أصحاب المصانع لتؤمّن سير الأعمال دون الإضرار بالجوار السكني والعقاري للمنطقة الصناعية». ولكن في ظلّ ما نسمّيه "أمراً واقعاً" في لبنان، أليس من البديهي إعادة التفكير في كيفية توجيه عمليّات تنظيم الأراضي لتكون شاملة ومنسجمة، بدل أن تكون مجتزأة تُفاقِم المشاكل؟



المنطقة الصناعية بحسب المرسوم 4841/2001

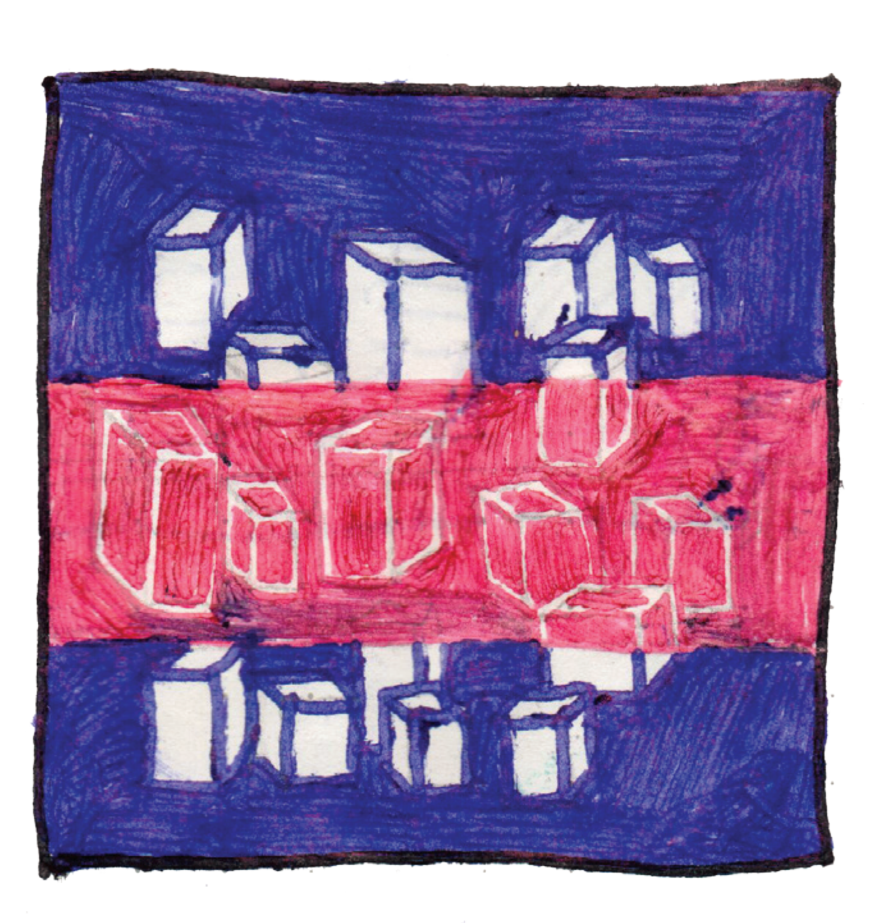
حدود المنطقة المضافة الى مساحة المنطقة الصناعية بعد تعديل المرسوم 4841/2001

منطقة مصنفة T أصبحت G بعد التعديل

[١] تم تصنيف الصناعات بموجب المرسوم ٥٢٤٣/ ٢٠٠١ ضمن خمس فئات وفقا لمعايير محددة لكل منها في الترتيب الدولي لتصنيف الصناعات. الفئة الأولى، هي التي ينتج عنها خطر جدي للبيئة والمحيط وللصحة العامة، مما يوجب إبعادها عن المساكن لمنع كل ضرر ينتج عنها. الفئة الثانية، وهي التي ينتج عنها خطر للبيئة والمحيط والصحة العامة، ولا تحتم الضرورة إبعادها عن المساكن غير انه لا يمكن الترخيص باستثمارها إلا اذا فرضت عليها بعض التدابير لتلافي الضرر الناتج عنها.



تغييب الغير رسمي



تكمن أهميّة العمران غير الرسمي في أنه يتحدى أدوات وممارسات التخطيط السائدة، وذلك لأن حيازة الأرض وعملية البناء لا تحددها القوانين ومؤسسات الدولة، إنما تُحدد من خلال النظام العُرفي والعلاقات الاجتماعية. إذاً، هناك العديد من الفرص والإمكانيات التي تقدمها التجمعات غير الرسمية والمخيمات لممارسة مهنة التخطيط المُدني والتصميم العمراني.

إلّا أن تحليل التطوّر التاريخي لعدد من المناطق غير الرسمية يكشف كيفيّة إسهام التخطيط المدني - لا سيّما التصاميم التوجيهية - في تهميش المجتمعات، ما يثبت مجددًا أن تنظيمات التخطيط بإمكانها أن تشكّل أدواتٍ سياسيةً للإقصاء والحرمان من حقوقٍ معينة.

كما أنّه في غالب الأحيان نجد أن النظام العُرفي وممارسة البناء غير الرسمي تطوّرا نتيجة عجز القانون والتصاميم التوجيهية عن الاستجابة لحاجات السكان. فبالإضافة إلى التهميش القانوني والاجتماعي لسكان الأحياء غير الرسمية (لا سيّما مخيمات اللجوء الفلسطيني)، يأتي التخطيط المدني ليزيد من تهميشهم.

الأرض لمن يزرعها: أصحاب الحقوق في الشبريحا

كيف يتم التعامل مع المناطق غير الرسمية في التخطيط المدني؟ يبدو هذا السؤال ملحّاً بالنسبة لمستقبل قضاء صور ومنطقة العباسية، حيث تشكّل المخيمات والتجمعات غير الرسمية مكوّناً أساسياً من نسيجها العمراني والإجتماعي. في هذا المقال نستعين بتجربة سكّان الشبريحا مع التهديد بالإخلاء والقلق في ظل إنعدام البدائل للحفاظ على سبل العيش، وذلك بغية فتح نقاش أوسع عن أولويات التخطيط المدني ودوره في الإقرار بواقع ما هو غير رسمي والإستجابة لحاجات السكّان.

المخيّمات والتجمعات في صور الكبرى

■ نادين بكداش ■ يتكوّن ما يعتبر اليوم منطقة صور الكبرى من كتلة عمرانية واقعة ضمن سهل ساحلي خصب، في نطاق أربع بلديات هي على التوالي: بلدية صور، جزء من البرج الشمالي، جزء من عين بعال، وجزء من العباسية. الأجزاء غير المشمولة من هذه البلديات هي في الغالب غير مأهولة وتضم حقولاً زراعية بشكل رئيسي. يشار إلى أن هذا التعريف لمنطقة صور الكبرى نجده في دراسات المنظمات الدولية وفي تطور المخططات الاستراتيجية للمدينة التي من المستحيل فهمها ضمن النطاق الحصري لبلدية صور، إن كان من منظور تاريخي أو سكاني.

عند النظر الى منطقة صور الكبرى، نجد أنّ عدد اللاجئين يصل الى حوالي ٤٢٪ من مجمل عدد السكان[1]، يتوزّعون على مخيمات اللاجئين الفلسطينيين (البص والرشيدية ضمن بلدية صور، ومخيم برج الشمالي ضمن برج الشمالي)، بالإضافة إلى التجمعات الفلسطينية غير الرسمية (المعشوق ضمن بلدية صور، وجل البحر وشبريحا ضمن بلدية العباسية). في كل من هذه المخيمات والتجمعات، غالباً ما تكون جنسيات السكان مختلطة وتشمل أيضًا اللبنانيين ومجموعات من اللاجئين والمهاجرين.

يبلغ إجمالي عدد السكان اللاجئين والمهاجرين في المناطق المذكورة حوالي ٨٥ ألف شخص، يشكل اللاجئون الفلسطينيون المسجلون في الأنروا ٨٧٪ منهم، والبقية هم من اللاجئين السوريين واللاجئين الفلسطينيين القادمين من سوريا (وفقًا للمفوضية السامية لشؤون اللاجئين ٢٠١٥ والأونروا ٢٠١٦).

على الرغم من الوجود الكثيف لهذه الفئة السكانية والتجمعات غير الرسمية منذ الأربعينات، إلّا أنّ السلطة المخولة وضع التصاميم التوجيهية اختارت عبر السنوات تغييبها، وذلك على أمل متكرر بعودة اللاجئين الى فلسطين أو بنقل المخيم إلى أماكن أقل مركزية في المنطقة.

صدر أوّل تصميم توجيهي لمدينة صور في العام ١٩٦٦، وقد أوصى بأولوية نقل مخيم البص الواقع على مدخل مدينة صور من مكانه. على إثر هذه التوصية، اعتبر التصميم التوجيهي أنّ المخيم بمثابة زائل، فعمد إلى تقسيم العقارات والأراضي التي يقوم عليها إلى منطقة مستشفيات ومدارس ومراكز وسكن. كما نعلم، لم يزل المخيم ولا أجزاء منه، بل على العكس من ذلك فقد تمدد بفعل التزايد السكاني والحاجة إلى التوسع العمراني. ولأن التصميم لم يخطط لإمكانية التوسع حصل ذلك بشكل عشوائي لا سيما خلال سنوات حرب ١٩٧٥، وفي بعض الأحيان على حساب الشاطئ العام من جهة الشمال، والذي أصبح يعرف اليوم بتجمع جل البحر.

وفي العام ١٩٩١ صدر تصميم توجيهي جديد للمدينة. تغيّر فيه تصنيف أراضي البص إلى سكن معتدل الكثافة، على نحو تجاهل هنا أيضا الكثافة السكانية.

وفي التصميم التوجيهي الأخير لصور (٢٠٠٢) تم تصنيف نصف مساحة المخيم كمنطقة "ضم وفرز - سكن ومؤسسات". وقد استنتج كثيرون من هذا التصنيف أن ثمة محاولة لإزالة المخيم بطريقة غير مباشرة.

أما إذا انتقلنا إلى تجمع المعشوق، فنجد أنّ تغييب التجمع من المخططات أيضاً ساهم في تمدده العمراني على حساب الأراضي الزراعية المجاورة له. ففي تصميم العام ٢٠٠٢، تم تصنيف أراضي المعشوق على أنها مناطق أثرية، وذلك بعد تنقيبات واكتشاف آثار في المنطقة. وقد أدى هذا التصميم إلى الحدّ من عمليات البناء، بإشراف الجيش اللبناني. في مخيم الرشيدية أيضاً، أدى الجيش اللبناني دوراً أساسياً في الحدّ من إدخال مواد البناء إلى المخيم الذي يسكنه حوالي ٣٠ ألف فلسطيني. هنا أيضاً، المقاربة العمرانية الوحيدة للمخيم تتمثل في تصنيف الأراضي المحيطة به على أنها محمية بيئية ومحمية شواطئ.

يساهم هذا الواقع في تفاقم هشاشة سكان هذه التجمعات والمخيمات، ويؤدي إلى مزيد من التشنجات الاجتماعية مع محيطهم. فكيف لو كانوا عُرضة فعليا للإخلاء والإزاحة؟

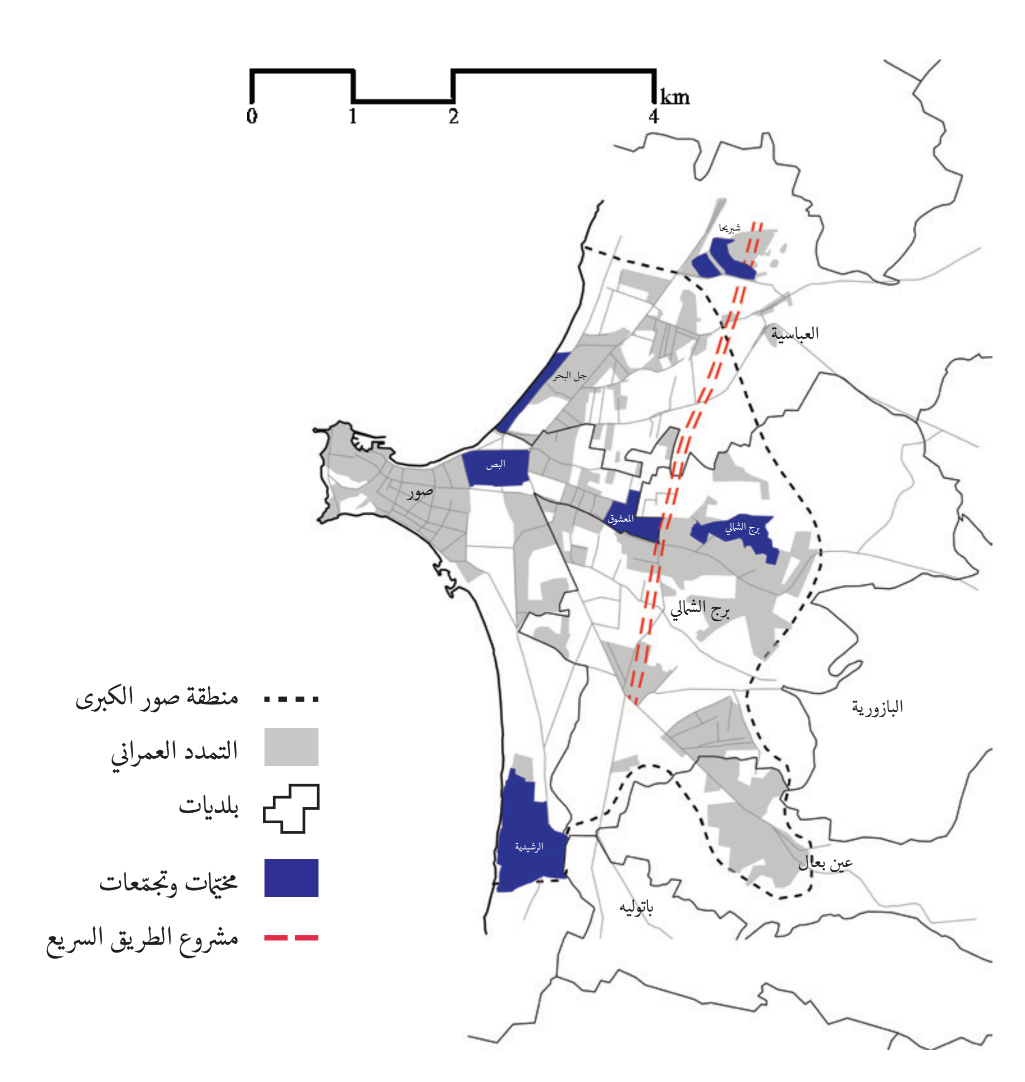
أوتوستراد يخترق المساكن

بدأ إنشاء أوتوستراد الجنوب السريع قسم الزهراني-صور بعد الحرب اللبنانية (١٩٧٥-١٩٩٠)، ولكنه توقف عند الهضبة الواقعة بعد حاجز الجيش عند نقطة أبو الأسود، ليتحوّل الأوتوستراد إلى طريق فرعية يمرّ فيها. يتضمن استكمال الأوتوستراد اختراق تجمعات سكنية غير رسمية، كتجمّع شبريحا في العباسية الواقع على الهضبة والمعشوق في صور، وذلك وفق المرسوم الأساسي لتخطيط الأوتوستراد والذي صدر عام ١٩٩٣. إلاّ أنه تمّ تعديل التخطيط عام ١٩٩٥، فحيّد الأتوستراد عن منطقة المعشوق، وبالمقابل أصاب عددا أكبر من البيوت في منطقة الشبريحا. هنالك سببان لتعديل وجهة الأوتوستراد كما يشاع: الأوّل الحفاظ على الآثارات التي تمّ اكتشافها في منطقة المعشوق، والثاني تدخّل نافذين لتجنّب استملاك أراضٍ يملكونها وهي مصابة بالتخطيط.

بقيت هذه المخططات حبراً على ورق حتى العام الماضي حين بدأت أعمال البناء والتي هي تهدد اليوم بإزالة ٤٧ مبنى في شبريحا - مكوّن من طابق، أو طابق وسفلي - وإخلاء سكانها.

الوصول إلى الأرض

«كانت أرض حرشية، بإيدينا نظفناها وكنسناها وقلعنا شوكها وعمرنا هالبيوت»، تقول أم خالد، واصفة لحظة وصولها إلى تجمّع[2] الشبريحا في أوائل الخمسينات بعد أن تهجّرت من عكا. تلاصق تجمّع الشبريحا منطقتان سكنيتان أخريان: شبريحا «اللبنانية» أو صالحة، تيمّناً بالقرية التي أصبحت تحت الإحتلال والتي ينحدر منها السكّان اللبنانيون، وغزية حيث الفيلات التي بناها لبنانيون وفلسطينيون معظمهم مغتربون[3]. أمّا تجمّع الشبريحا فمعظم سكّانه أصولهم بدوية، أتوا من عكا وصفد ويسكنه أيضاً لبنانيون ومؤخراً فلسطينيون تهجروا من سوريا، ليفوق عدد سكان التجمّع ٤٠٠٠ نسمة (مرجع). يتوزّع سكّان التجمّع على تلال حيث ملكية معظم الأراضي تابعة لبلدية العباسية، وتنخفض كثافة البناء في أعالي التلال حيث سيمّر الأوتوستراد. وقد أخذ التجمّع طابع القرية حيث زرع السكّان الشجر والحدائق من حول بيوتهم، ويقوم البعض بتربية المواشي والدواجن. ويلحظ أن عشائر البدو التي أسست هذا التجمّع في أوائل الخمسينات لم تسكن في المخيّمات لأنها لم تلائم طبيعة عملهم ومواشيهم. اليوم، يشكّل العمل في الأراضي الزراعية المحيطة أساس تأمين سبل العيش للعديد من العائلات، وهم يستفيدون من خدمات تقدّمها الأونروا وجمعيات أخرى كالمستوصفات والمدارس الإبتدائية.



تجمع جل البحر بني التجمع في عام ١٩٥٤ عام ١٩٤٨، مكث لاجئو الجل في قرى لبنان الجنوبية لبضع سنوات ثم انتقلوا إلى ساحل صور (منطقة رملية بجانب البحر) حيث أقاموا التجمع في البداية ، كانت المنازل مصنوعة من الطين والقصب • الأرض تابعة ملكيتها لبلدية صور. اللاجئون يشغلون الأرض بشكل غير قانوني • كانت هناك بعض التهديدات بالإخلاء بحسب احصاءات ٢٠١٣ يقدر عدد سكانه ب ٨٠٠ لاجئ فلسطيني.

تجمع المعشوق بني التجمع في ١٩٤٨-١٩٥٢، عندما أتى النازحون الفلسطينيون واستقروا في المعشوق على أراضي زراعية يملكها لبنانيون • توسع التجمع مع الوقت مع نزوح عائلات أخرى • المسح السكاني (٢٠١٣) يوحي أن عدد المقيمين الفلسطينيين فية حوالي ال٢٠٠٠ • تسكن فيه أيضا عائلات لبنانية وسورية • يعتبر المعشوق من أكثر الأحياء كثافة في المدينة.

مخيم البص يقع بجوار الطريق السريع الرئيسي والآثارات • أنشئ في عام ١٩٣٩ من قبل الحكومة الفرنسية كمخيم للاجئين الأرمن • في العام ١٩٤٩ وصل الفلسطينيون إليه وسكنوه • عدد اللاجئين الفلسطينيين المسجلين فيه وصل الى ١١٣٠٠ في العام ٢٠١٦ • تعود ملكية أرضه إلى القطاع الخاص ، وهي مؤجرة لصالح الأونروا • توسعه يهدد المنطقة الأثرية الموجودة في منطقة البص – صور.

مخيم برج الشمالي تأسس في عام ١٩٤٨ لتوفير ملجأ خيم للاجئين الآتين من شمال فلسطين • يضم أيضا لاجئين فلسطينيين نزحوا من مناطق أخرى في لبنان • في عام ١٩٥٥ ، بدأت الأونروا العمل في المخيم يسكن حوالي ٢٢،٨٠٠ لاجئ مسجل المخيم • بنيته التحتية تأثرت بشدة نتيجة للحرب الأهلية • تعود ملكية أراضي المخيم إلى القطاع الخاص اللبناني، وهي مستأجرة من قبل وكالة الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين الفلسطينيين لمدة ٩٩ عام.

مخيم الرشيدية هو مخيم يقع على الأراضي الزراعية في صور يستوعب حوالي ٣١٥٠٠ لاجئ فلسطيني مسجل • يضم أقسام قديمة ومبنية حديثا في عام ١٩٣٦ ، طورته الحكومة للاجئين الأرمن. قامت الأونروا في وقت لاحق عام ١٩٦٣ بتطوير قسم جديد لإيواء لاجئين فلسطينيين اجلوا من بعلبك • الحرب الأهلية اللبنانية قادت إلى التدهور السريع للمخيم ، وخاصة في فترة ١٩٨٢-١٩٨٧ ، مما أدى إلى تدمير ما يقارب ال ٦٠٠ ملجأ.

ومع أنّ التجمّع يعتبر من الناحية القانونية تعدّياً على الأملاك العامة ولا يملك سكانه صكوكاً لقوننة حيازة الأرض والمسكن، إلاّ أن الوصول إلى خدمات البنى التحتية، كالكهرباء والماء والمجارير يحصل بشكل رسمي. بذلك يشكّل تجمّع الشبريحا مكاناً حيوياً للعيش، ممّا يجعل الإجراءات الإدارية والمالية التي تعرضها بلدية العباسية ومجلس الإنماء والإعمار على السكان المراد إخلاؤهم غير متناسبة مع الضرر الذي سيتكبده هؤلاء. يذكر أنه تم الإعتراف رسميا بأصحاب الحقوق في العقار المنوي إخلاؤه، ولكن سرعان ما انحصر حق هؤلاء بتعويض تفرد مجلس الإنماء والإعمار في تحديده، من دون إرساء أي تشاركية في اتخاذ القرار أو الاستماع إلى هواجس السكّان وتطوير خيارات بديلة. كما لم يعطَ هؤلاء حق التعليق عليه أو المطالبة بتعديله.

حق المعرفة

يصيب التخطيط ٤٧ منزلاً على العقار رقم ٦٦ (ملك بلدية العباسية، مساحته ٣٠٣،١٤٧م٢). بدأ المسح لتحديد هذه البيوت وقياس مساحات المنازل المصابة من قبل لجان المساحة التابعة لمجلس الإنماء والإعمار عام ٢٠٠٧. لم تكن خلفية المسح واضحة للسكّان ولكنهم بدؤوا يسمعون بأنه له علاقة بشق طريق ما. وكانت إشارة بالإستملاك الجزئي وُضعت على الصحيفة العقارية لمصلحة مجلس الإنماء والإعمار عام ٢٠٠٤، إلى أن تمّ وضع اليد من قبل المجلس عام ٢٠١٥ على مساحة ٦٢،٣٢٠ م٢ من كامل مساحة العقار.

مع وضع اليد، صدر قرار عن رئاسة المجلس بتخصيص مبلغ ١١،٨٣٥،٦٦٥،٠٠٠ ل.ل. (أي ما يعادل ٧ ملايين و٨٢٠ ألف دولار) تصرف لأصحاب الحقوق. ويعود معظم المبلغ للتعويض على بلدية العباسية كونها المالك الرسمي للعقار (٩،٣٤٨،٠٠٠،٠٠٠ ل.ل.). أما باقي المبلغ فيتوزّع على ٤٩ منشأة - تشغلها ٣١ عائلة فلسطينية و١٣ عائلة لبنانية - تعويضاً للإنشاءات والمفروشات. بلغ التعويض الأكبر ٧٨ ألف دولار (١١٩،٣٧٥،٠٠٠ ل.ل.) والتعويض الأصغر ٧ آلاف دولار (١٠،٨٠٠،٠٠٠ ل.ل.). وقد تمّ إحتساب التعويضات على أساس ٣٥٠$ للمتر[4].

تعتبر بلدية العباسية بأن هذه التعويضات تنازل منها عن حقّها، كون ملكية العقار تعود لها، فيما يجابه أكثر من نصف العائلات ضغوط الإخلاء والتي تشملها صرف التعويضات.

لكن سكّان الشبريحا لم يدركوا أن التعويضات تمّ تحديدها ولم يبلغهم أحد بأن المادة ١٦ من قانون الاستملاك تنص على أن قرارات التخمين للإستئناف من قبل أصحاب الحقوق خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تبليغهم إياها. في الحقيقة لم يتم إبلاغ أهالي الشبريحا رسمياً بشيء، إلاّ بإنذار في أيّار ٢٠١٧ من قبل الأمن الداخلي بوجوب إخلاء منازلهم في غضون اسبوع. رفض معظم الأهالي هذا الإنذار. وعلى إثر ذلك، قامت الجهات الأمنية بحملة إخلاء قسري. وتمّ إعتقال أشخاص من ثلاث عائلات[5]. وحتى اليوم، ما زال هنالك ٢٣ عائلة ترفض الإخلاء وتخشى أن يتم إرغامها على التوقيع والقبول بتعويض لن يسمح لها بإيجاد أدنى مقوّمات الحياة في مكان آخر. تعاني هذه العائلات من ضغوطات يومية أبرزها استكمال العمل بالأوتوستراد على مقربة من بيوتها وهدم البيوت التي تمّ إخلاؤها.

البديل

لا نعرف ما إذا كان بناء الأوتوستراد هو الطريقة الأنسب لحل مشكلة السير وما إذا كان يشكّل أولوية من الناحية الإنمائية لقضاء صور ومحيطها. فليس هنالك دراسات في هذا الصدد، ولم تعلن السلطات عن المشروع لترسي نقاشاً إنمائياً حوله. كل ما في الأمر أن مجلس الإنماء والإعمار تمكّن من الحصول على تمويل لتنفيذ مخطط وضع في السبعينيات وأقرّ في عام ١٩٩٦. تمّ رصد تمويل له في عام ٢٠٠٧ بقيمة ٣١.٥ مليون دولار، ٧٧٪ من القيمة قرض من البنك الإسلامي، و٢٣٪ غطتها الدولة اللبنانية. يشترك في تنفيذ المشروع شركة CET اللبنانية وقاسيون السورية، كما قامت شركة كونسير بالإستشارات[6].

ولنفترض بأن الأوتوستراد أساسي للتنمية المحليّة، ألا يمكن إنشاؤه من دون تهجير الناس؟ يعتقد أهالي الشبريحا بأن ذلك ممكن، وقد حدثت بالفعل مبادرات للوساطة بين السكّان والسلطات حيث تمّ إقتراح إنشاء مساكن بديلة ليبقى السكّان في المحيط الذي يستمدون منه سبل العيش.

سقط الإقتراح لأنه يعتبر بمثابة تشريع للحيازة غير الشرعية للأرض. لكن في الحقيقة، الرادع الأساسي لمنع البناء على الأملاك العامة، هو في تنظيم الأراضي وفق مفهوم أوسع للملكية، والتي تستوعب القيمة الإجتماعية للأرض والحاجة الأساسية لحيازة الأرض والمسكن. فهذه حقوق يتمتّع بها حصراً أصحاب الملكيات الخاصة في ظل قوانين تشجّع على تجارة الأراضي من دون ضوابط لضمان حقوق من لا يتمتّع بإمتيازات الملكية. فالتجمّعات غير الرسمية هي أكبر مثال على هذا النوع الأساسي من حيازة الأرض والذي حان الوقت للإعتراف به، وخاصة أن سكّانه يتكاثرون فيما تتضاءل خياراتهم السكنية من خارجه.

[1] UN Habitat Tyre City Profile 2017

[2] يقدّر مجتمع اللاجئين الفلسطينيين في لبنان بـ ٢٧٠ ألف شخص. بينما يعيش ٦٣٪ من اللاجئين الفلسطينيين في ١٢ مخيّم رسمي، حوالي ١١٠ آلاف شخص يعيشون في تجمّعات معظمها في صيدا وصور . ٦٥٪ من اللاجئين يعيشون تحت خط الفقر وفي ظل قوانين تمنع حقّهم في الحيازة القانونية للأرض وترسي تضييق شديد في ممارسة العمل.
Protection Brief: Palestine Refugees Living In Lebanon, Unrwa, 2017
Profiling Deprivation: An Analysis of the Rapid Needs Assessment in Palestinian Gatherings Host Communities in Lebanon, UN Habitat, 2014

[3] Nora Stel, Governing the Gatherings. Ridderprint BV, the Netherlands, 2017

[4] المعلومات جميعها من القرار ٢٠١٥/١٨٨ الصادر عن رئاسة مجلس الإنماء والإعمار في ١٣ تشرين الأول ٢٠١٥

[5] مضمون الرسالة التي وجهها كلاوديو كوردوني، مدير عام الأونروا في لبنان إلى وزير الدولة لشؤون النازحين معين المرعبي في ١٢ حزيران ٢٠١٧
Shabriha Gathering Pre eviction Assessment, UNRWA 2017/11/23

[6] «مشاريع الدولة ٢٠٠٧-٢٠١٧ احتكار لبعض الشركات»، الدولية للمعلومات
http://monthlymagazine.com/ar-article-desc_4374_

التنظيمات الإقصائية والتمدين غير الرسمي: حالة المجتمع الفلسطيني في نهر البارد

رنا حسن

باحثة ومخططة مدنية، تسعى حالياً لنيل شهادة الدكتوراه من جامعة البوليتكنيك في مدريد، حيث تتناول في رسالتها موضوع الحركات الاجتماعية التي تطالب بالحق في المدينة في لبنان. عملت خلال سنوات في مشروع إعادة إعمار مخيم نهر البارد، وأنجزت رسالة ماجستير حول الخلفية القانونية والاجتماعية والتاريخية لتطور امتداد المخيم.

بعد الحرب المريرة التي وقعت في العام ٢٠٠٧، لقي مخيم نهر البارد للاجئين الفلسطينيين في شمال لبنان اهتمامًا كبيرًا من صانعي السياسات والمخطّطين والباحثين نتيجة الدمار الهائل الذي لحق به، ونظرًا لتعقيد مشروع إعادة إعماره. ومنذ باكورة العملية، بدا واضحًا أن إطار عمل إعادة إعمار المخيم التابع لمنظّمة «الأونروا» يختلف عن إطار العمل الخاص بالمنطقة المحاذية له والمُلحقة به، والتي صارت تُعرف باسم «المخيم الجديد». وإذ شهد المخيم الأصلي دمارًا أكبر بكثيرٍ من امتداده، فإنّ المخيم الجديد يتّسم بوضعٍ معقدٍ لجهة الحالة القانونية للمنازل والمباني الواقعة ضمن نطاقه.

ويكشف تحليل التطوّر التاريخي لامتداد مخيم نهر كيفية إسهام التخطيط المديني في تهميش المجتمعات، أي مجتمع اللاجئين الفلسطينيين في هذه الحالة، ما يثبت مجددًا أن تنظيمات التخطيط ليست تقنيةً فحسب، بل بإمكانها أن تشكّل أدواتٍ سياسيةً للإقصاء والحرمان من حقوقٍ معينة. بالإضافة إلى ذلك، وبدلًا من تحقيق هدفها بتحديد كيفيّة استخدام الأرض، يمكن للتنظيمات المدينية - حين تفشل في الاستجابة للحاجات المتغيّرة على الأرض - أن تدفع بالسكان إلى حيازة الأرض والسكن بطرقٍ غير رسمية، ما يزيد من هشاشة وضعهم. ويركّز هذا المقال على تأثيرات تلك التنظيمات في حالة امتداد المخيم، مع التركيز على الاستراتيجيات التي طورها السكان للتغلّب على تلك التأثيرات.

ليس جديدًا القول أن اللاجئين الفلسطينيين في لبنان لطالما حُرموا من الوصول إلى السكن؛ فالقانون رقم ٢٩٦ الذي أُقرّ في العام ٢٠٠١ انتزع منهم الحق في حيازة الملكية، وحاول بالتالي حصرهم مساحيًا في المخيمات الفلسطينية، مشكّلًا الأداة القانونية الأبرز المُسبّبة لهذا الحرمان. لكن، كما يبيّن المقال أدناه، شكّلت تنظيمات التخطيط في مُلحَق مخيم نهر البارد عامل إقصاءٍ إضافي ومهم.

لا تختلف حكاية تطوّر امتداد نهر البارد كثيرًا عن حكاية توسّع أي قريةٍ أو بلدةٍ أخرى: في أواخر السبعينات، ازدادت الكثافة السكانية في المخيم، ولم يعُد بمستطاع حدوده المحدودة استيعاب الحاجة المتنامية إلى وحداتٍ سكنيةٍ جديدة. وبدأ سكان المخيم المقتدرين بشراء قطعٍ صغيرةٍ من الأراضي الزراعية المجاورة للمخيم بهدف بناء منازلهم الخاصة والحفاظ على روابطهم الاجتماعية في آنٍ معًا. لكن المخطّط التوجيهي لقريتَي المحمّرة وببنين، حيث يقع مخيم نهر البارد، يتصوّر محيط المخيم كمنطقةٍ سكنيةٍ ذات كثافةٍ منخفضة (امتداداتٌ سكنيةٌ من الدرجة الثالثة)، حيث لا يقلّ الحجم الأدنى المسموح به لقطعة أرضٍ حديثة التقسيم عن ١٢٠٠ مترٍ مربع، وحيث يبلغ معدل عوامل الاستثمار السطحية ٢٠٪. ويرتبط هذا الأمر مباشرةً بواقع عدم الاعتراف بوجود مخيم نهر البارد في الأساس، فالمنطقة بكاملها تُعتبر امتدادًا من الدرجة الثالثة لقرية المحمّرة.

وعلى الرغم من تنظيمات تقسيم المناطق، ظلّت الحاجة إلى السكن في نطاق المخيم واقعًا قائمًا، وتحوّل استخدام الأرض في هذه المنطقة عضويًا من الزراعة إلى السكن. لكن الطريقة الوحيدة لحصول هذا التحوّل كانت عبر القنوات غير الرسمية. وتركّزت طلبات السكان الساعين لبناء مسكنٍ لهم في امتداد المخيم، على قطع أرضٍ صغيرةٍ يتراوح حجمها بين ١٠٠ و٤٠٠ مترٍ مربع، ويبلغ معدل عوامل الاستثمار السطحية فيها أكثر من ٧٠٪، وهو ما لم يكن ممكنًا وفقًا للتنظيمات الرسمية لتقسيم المناطق.

لكن امتداد مخيم نهر البارد لم يتطوّر وسط فراغٍ قانوني، بل ضمن نظامٍ عرفي معقّدٍ نظّم وهيكل تطوّر المنطقة. ووفقًا لهذا النظام، يوظّف مالكو الأرض والمطوّرون العقاريّون مسّاحين لمسح الأرض تقسيمها إلى قطعٍ صغيرةٍ تتراوح مساحتها في العادة بين ١٠٠ و٤٠٠ مترٍ مربعٍ، تاركين نحو ٢٠٪ من المساحة كـ«مجالٍ عامٍ» يُخصّص بشكلٍ رئيسٍ لإنشاء شبكةٍ من الشوارع المؤدّية إلى قطع الأرض. ويتخذ مالكو الأرض والمطوّرون العقاريّون كافة القرارات المتعلّقة بحجم قطع الأرض وعرض الشوارع ونسبة المجال العام. بعدها، يُصدر المسّاح خريطةً تظهر التقسيمات الجديدة وتمنح رقمًا لكل قطعة أرض، ثم يوظّف مالك الأرض أو المطوّر العقاري وسيطًا يبيع القطع الصغيرة للسكان الفرادى (وهم بمعظمهم من سكان نهر البارد الفلسطينيين) وفقًا للخريطة. هكذا، تعمل الخريطة عمل الوثيقة الرسمية، وتُرفق في معظم الأحيان بعقد البيع الذي يشير بوضوحٍ إليها. ولدى بيع كامل قطع الأرض، تبيّن الخريطة توزّع الشّراة على قطعة الأرض، بما في ذلك الحصص، والمنطقة المُحدّدة لكل قطعةٍ وتاريخ إتمام المعاملة.

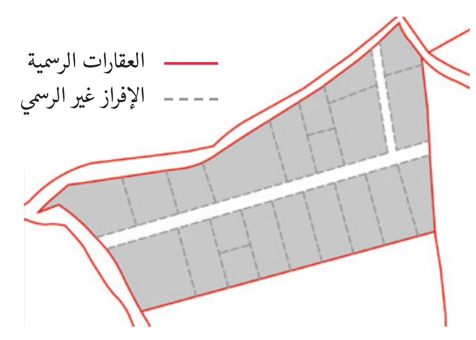
وغطّى النظام العرفي الذي كان يحكم مُلحقات المخيم مسألةَ تسجيل الأرض؛ فعلى الرغم من أن الفلسطينيين كانوا

التصميم التوجيهي لبلدتي المحمرة وبحنين حيث يقع المخيم وامتداده









يتمتعون بحق تملّك الأرض قبل العام ٢٠٠١، إلا أنهم كانوا يُعَدّون من الأجانب ويخضعون لنوعٍ مقيدٍ من الملكيّة: إذ كان بإمكانهم تملّك مساحةٍ سطحيةٍ محدودة، كما كانت تُفرض عليهم ضرائب تسجيلٍ أعلى بكثيرٍ من تلك المفروضة على اللبنانيين. وبالإضافة إلى ذلك، كانت عمليّة التسجيل معقّدةً، بل مستحيلةً في بعض الأحيان. ونظرًا إلى التعقيدات والتكاليف التي تفرضها هذه العملية، كانت معظم عمليات الشراء تُسجّل لدى كاتب العدل المحلّي على شكل توكيلٍ غير قابلٍ للعزل. ولدى إقرار قانون العام ٢٠٠١، لم يتأثّر عمل هذا النظام، بل ازداد جنوحًا نحو الطابع العرفي. واضطر اللاجئون الفلسطينيون إلى التكيّف مع الحظر على التسجيل الرسمي للأراضي، من خلال تسجيل عقود البيع لدى اللجنة الشعبية في المخيّم[1]. وتبيّن أشكال التكيّف هذه مرونة النظام العرفي، ما يسمح له بالتطوّر والاستجابة للوضع القانوني، والاجتماعي، والاقتصادي و/أو السياسي المتغيّر.

لكن بالرغم من تمكّن لاجئي نهر البارد من تلبية حاجتهم إلى السكن عن طريق هذا النظام العرفي، إلا أنهم كانوا يتعرّضون لأبعادٍ متعدّدةٍ من الهشاشة. أولًا، بما أن السلطات المحلّية لم تعترف بالمباني حديثة البناء، فإنها لم توفّر البنى التحتية المطلوبة للأراضي حديثة الفرز، مع الإشارة إلى أن مالكي الأرض والمطوّرين العقاريّين يعدون الباعة في العادة، قبل إتمام عمليّة البيع، بتسوية الطريق وتوفير البنية التحتية اللازمة. لكن في ظلّ غياب أيّ التزامٍ قانوني، يخلّ الكثير من المطوّرين العقاريّين بوعودهم. وثانيًا، يقوم مالكو الأرض والمطوّرون العقاريّون بمهام تخطيط امتداد المخيّم: فهم يتّخذون كافة القرارات المتعلّقة بالتقسيمات الجديدة وعرض الشوارع والمساحات العامة، مع الإشارة إلى أن الربح يبقى الدافع الرئيس لهم. بالتالي، باستثناء بعض الحالات الفردية النادرة، لم يكن هناك أيّ جهاتٍ تشرف على المصلحة العامة في خلال عمليّة تطوير مُلحَق المخيّم.

والأهم، أنه في وقتٍ أثبت فيه النظام العرفي أنه أكثر تكيّفًا من نظيره الرسمي مع الظروف المحلّية وحاجات السكان، فإنّ إمكانيّة تطوّره تُعزى في الأساس إلى غياب مؤسّسات الدولة المركزية. لكن الوضع تغيّر بعد العام ٢٠٠٧ حين انطلق النقاش بشأن عمليّة إعادة الإعمار، وتبنّت الدولة اللبنانية استراتيجيةً قمعيةً تجاه الطابع غير الرسمي لامتداد مخيّم نهر البارد، جاعلةً من ذلك عائقًا أمام إعادة الإعمار. ونتج عن ذلك ظرفٌ وضع حقوق المجتمع موضع مساءلةٍ، واتُهم فيه السكان باللاشرعية. وشعر بعض مالكي الأرض من اللبنانيين بالاستقواء نتيجة موقف الدولة اللبنانية، فسُجّلت محاولاتٌ للاستفادة من الظرف القائم عبر المطالبة بملكيّة أرضٍ مباعةٍ أصلًا. ولكن لحسن الحظ، دفع النزاع بمجتمع نهر البارد إلى التحرّك والمطالبة بعملية إعادة إعمارٍ سليمةٍ وبحماية حقوق الملكيّة العائدة للسكان الفلسطينيين.

بإيجاز، يثبت مثال مُلحَق مخيّم نهر البارد فشل قانون ٢٠٠١ والتنظيمات المدينية في منع الفلسطينيين من حيازة الأرض، لا بل إنها دفعت بهم إلى حيازة الملكيّة عن طريق القنوات غير الرسمية. وتطوّر النظام العرفي في نهر البارد نتيجة عجز النظام الرسمي عن الاستجابة لحاجات السكان، ومن أجل التغلّب على النزعات الإقصائية في القانون الرسمي.

يبدو واضحًا أن اللاجئين الفلسطينيين مهمّشون في القانون بما يتجاوز التنظيمات المدينية المذكورة أعلاه. لكن تنظيمات التخطيط ذاتها التي زادت من تهميشهم في هذا المثال تحديدًا، كان يمكنها أن تشكّل أدواتٍ تسهّل وصولهم إلى سكنٍ ميسور التكلفة، وتخفّف من وضعهم الهشّ في أوقات النزاع. ولتحقيق ذلك، على تنظيمات التخطيط الاعتراف بالأنظمة العرفية وإدماجها؛ إذ أن هذه الأنظمة تنشأ من أجل مواجهة أشكال الظلم الناجمة عن التنظيمات الرسمية. لكن على أيّ حالٍ، يغدو هذا ممكنًا فقط في حال تبنّي مؤسّسات التخطيط موقفًا واضحًا يدعم العدالة الاجتماعية، بدلًا من استخدام التنظيمات كأدواتٍ للإسهام في النظام الجائر القائم حاليًا.

كلمة شكر

يستند هذا المقال إلى عملٍ أنجزته الكاتبة في رسالة الماجستير تحت إشراف الدكتورة منى فوّاز، وقدّمته في معرض الوفاء الجزئي بمتطلبات شهادة الماجستير في السياسة والتخطيط المديني في الجامعة الأميركية في بيروت. وتُستمدّ خلاصات رسالة الماجستير بشكلٍ رئيسٍ من انخراط الكاتبة في مشروع إعادة الإعمار كعضوةٍ في «هيئة العمل الأهلي والدراسات لإعادة إعمار مخيم نهر البارد». وتتوجه الكاتبة بالشكر إلى المشرفة الأكاديمية التي أشرفت على رسالة الماجستير خاصّتها، كما إلى كافة أعضاء البعثة.

للاطلاع على المزيد من نتائج البحث، الرجاء زيارة

http://www.palestine-studies.org/ar/mdf/abstract/37963

[1] اللجان الشعبية هي منظّماتٌ شبه رسميةٍ يُفترض بها تمثيل سكان المخيّم لدى السلطات اللبنانية، والأونروا وغيرها من المنظّمات العاملة في المخيّمات. وتضطلع هذه اللجان بمهماتٍ بلديةٍ، وتتولّى إدارة الأمن في حالات السرقة ووقوع الخلافات، إلخ.

مقابلة مع المهندس ربيع طقش

عضو بلدية النبطية التحتا منذ ٢٨ عاماً ومدير «جهاد البناء» في الجنوب ما بعد حرب تموز ٢٠٠٦.

حتى أواخر الستينات، كانت مدينة النبطية الجنوبية لا تزال تشهد حركة زراعية لافتة، مع احتضانها لأسواق عديدة في وسطها التجاري، منها سوق الحدادين والنحاسين. فقد واظبت مجموعات من الأهالي على زراعة التبغ في الحقول الواقعة جنوب حيّ السرايا القديم وغربه، المحاذي للوسط التجاري، والذي يفصلها عنه نهر شتويّ. إلا أن تضافر عوامل عديدة أدى إلى تراجع الزراعة في المدينة، منها تطوّر التجارة واتساع الحركة العمرانية، مع تنامي ظاهرة الهجرة إلى أفريقيا، إلى جانب تردي أوضاع زراعة التبغ مع بداية حرب ١٩٧٥ [١].

نُظمت النبطية - الفوقا والتحتا - لأول مرة في العام ١٩٦٨ عبر تصميم توجيهي استمر العمل به حتى عامي ٢٠٠٦ (بالنسبة للنبطية التحتا) و ٢٠١١ (بالنسبة للنبطية الفوقا) عندما تم إصدار تصميمين منفصلين لكلٍ من المنطقتين. كما عاد وصدر في العام ٢٠١٤ تصميم جديد للنبطية التحتا. ترافق مع هذه التغييرات المتتالية في التصاميم التوجيهية نقاش حاد بين الأهالي والفعاليات، لا سيّما في العام ٢٠٠٣ بعدما أنجزت المديرية العامة للتنظيم المدني دراسة تصميم توجيهي جديد - لم يصدر أبداً - لكل من النبطية الفوقا والتحتا والقرى المحيطة. في ذلك الوقت، نشرت بعض الصحف أنّ مشروع التصميم هذا أثار اعتراضاً واسعاً لدى اتحاد بلديات الشقيف، إذ تبين أنه حدد نسبة البناء في الأراضي الزراعية والحرجية بين ٢٪ و٥٪ فقط، وبنسبة تتراوح بين ١٠٪ و ٥٠٪ في المناطق السكنية والتجارية القديمة. شرح مهندس إحدى البلديات المعنية أن التصميم الجديد «يتعارض وحاجات الناس والتطور العمراني ويتعرض للملكية الفردية» [٢]. الاعتراض أيضاً شمل بعض الجمعيات البيئية في المنطقة.

في مقابلة مع جريدة السفير، قال أمين سر جمعية «أمواج البيئة» أن التصميم المُقترح «مخطط لتهجير الناس ودفعهم إلى المدن المركزية تاركين وراءهم أريافاً للريح (...) كنا ننتظر مخططاً توجيهياً باتجاه تكبير حجم المدينة وضواحيها (...) وكنا نحلم بمخطط يجمع مركز المحافظة والمناطق العقارية المحيطة لتشكل وحدة جغرافية متكاملة منسجمة، يمكن أن نطلق عليها اسم النبطية الكبرى، ولكن كل هذه التطلعات تكسرت على الخارطة المقترحة ذات الألوان الباهرة والتي تخفي وراءها الكثير من الظلم والغبن والإجحاف بحق الناس، وتضع المعوقات أمام التطور والتنظيم المدني الصحيح الهادف لتلبية مصالح الناس» [٣].

[١] كامل جابر، آخر حقل زراعي في النبطية، جريدة الأخبار، ١٨ شباط ٢٠١١

[٢,٣] عدنان طباجة، اعتراض أهلي على المخطط التوجيهي الجديد في النبطية، جريدة السفير، ٢٦ حزيران ٢٠٠٣

في البداية، عندما نتكلم عن النبطية، هل نقصد «التحتا» أم «الفوقا»؟ وهل كانتا دائماً بلديتين أم انقسمتا في تاريخ معيّن؟

كانتا منذ الإنشاء بلديتين. وعندما نقول النبطية نقصد التحتا، وهي مركز المحافظة اليوم. بلدية النبطية التحتا نشأت في ظل حكم السلطنة العثمانية. خلال الخمسينات أصبحت النبطية مركز قضاء وفي سنة ١٩٧٥ أصبحت مركز محافظة.

هل يمكن أن تلخص تاريخ النبطية فيما يتعلق باقتصادها، هل كانت تعتمد على الزراعة أو...؟

بلدية النبطية في الأصل منطقة خدماتية كانت تعتبر ملائمة لزراعة التبغ لتوفر الشروط الطبيعية لهذه الزراعة. ولكن مع ظهور شركة الريجي بدأت الزراعة بالتراجع، وتوجه المزارعون إلى زراعات أخرى مثل الحبوب، والقمح، والحمضيات. وكان هناك صناعات خفيفة في النبطية كذلك. وكما تعرفين، نحن مشهورون منذ القدم بسوق الإثنين وذكرى عاشوراء.

قرأت الكثير عن تحوّل النبطية من منطقة زراعية إلى منطقة خالية من الأراضي الزراعية في يومنا الحالي، إذ لم يتبق بالقرب من وسط المدينة إلا حقل زراعي واحد.

صحيح. ذكرت لك أن النبطية كانت مشهورة ببعض الزراعات. ولكنها كانت منذ القدم تمثل مركز قضاء ومحافظة ذات طابع خدماتي. الأراضي الزراعية كانت حول المركز وفي المناطق المجاورة مثل كفرجوز أو النبطية الفوقا أو كفرمان...

ولكن صدر مرسوم في العام ٢٠٠٣ أو بالأحرى قرار عن التنظيم المدني، جاء فيه تحديد إستثمار منخفض للمناطق الزراعية والحرجية لحمايتها، وكان هناك رفض واعتراض من قبل الأهالي والبلدية، وقيل أنكم تشجعون البناء وتريدون رفع الإستثمار، لهذا اختفت الأراضي الزراعية.

صحيح سمعتُ بالأمر، ولكن في النبطية الفوقا، لا التحتا. النبطية الفوقا مشكلتها كبيرة جداً: مساحتها أكبر من مساحة التحتا بكثير، لدرجة أن فيها ٤ أحياء بعيدة جداً عن بعضها البعض، ويصعب الوصول من حيٍ إلى آخر سيراً على الأقدام.

ولكن

— يعود تقريباً ٣/١ العقارات لعائلة غندور، ودائماً ما يكون رئيس البلدية من آل غندور، وهناك عدد هائل من الورثة.

— يعود تقريباً ٣/١ العقارات أيضاً لدير الراهبات الذي يملك أراضٍ واسعة جداً، ويؤجر ل ١٠٠ سنة مع منع بناء الباطون، لكنه يسمح مثلاً ببناء الهنغارات...

— يبقى فقط حوالي ٣/١ الأراضي التي بإمكان الأهالي استثمارها في النبطية الفوقا.

وبالتالي ماذا يبقى للناس؟ لهذا، تصاعدت الصرخات وقتها إعتراضاً على الاستثمار المنخفض المقترح.

هل تبادر البلدية إلى اقتراح التصاميم وترجمة رؤيتها، أم ثمة تعارض مع مديرية التنظيم المدني؟

بلدية النبطية التحتا تؤدي دائماً دوراً أساسياً بإصدار وإقتراح التصاميم. أصلاً بلديتنا تختلف عن معظم البلديات: فيها نظام إداري واضح، ولديها رؤية واضحة، وهي منظمة بحسب هيكلية معينة، وهذا ما يسهل عملها.

في العادة لا تعقيدات مع التنظيم، ولكن حالياً هناك تعقيد بسيط: نحن طلبنا تعديل التصميم الصادر في سنة ٢٠١٤ بسبب عدد من الاعتراضات التي وجدناها محقة.

ما هي هذه الاعتراضات التي تريدون التعديل على أساسها؟ وأصلاً ما هي التغييرات في تصميم ٢٠١٤، وما الفرق بينه وبين التصميم القديم؟

التصميم المعتمد اليوم عملنا عليه منذ ٢٠١١ وصدر في ٢٠١٤. بموجبه، أبقينا حدود ال zones مبدئياً كما في القديم. كما أبقينا على تسمياتها، مع تعديلات بسيطة اعتمدت على أصول تصميمية، مثلاً: النبطية إجمالاً تعتبر وادياً، والمنطقة الوسطى منخفضة، والأطراف على مستوى أعلى. لذلك ارتأينا في المنطقة الوسطى زيادة عدد الطوابق، وزيادة الاستثمار، وتخفيف الارتفاعات في مناطق الأطراف.

أخبِرنا عن الاعتراضات وكيف تعاملتم معها؟

حاولنا إرضاء الناس بطريقتنا. فنحن كبلدية هدفنا ورؤيتنا كانت تأمين حاجات الناس. فالمدينة تربوية ثقافية خدماتية تجارية. وعليه، يهمنا أن نجذب الاستثمارات. ولكن نريد حماية الطابع الريفي في الوقت ذاته.

مثلاً، كان هنالك zone D1 سكنية. وكانت نسبة الاستثمار فيها ٣٠ سطحي و ٩٠ عام، وكان يسمح فيها ببناء ٣ طوابق. في التصنيف الجديد أبقينا على ٩٠.١٣٠ كنسب إستثمار، ولكن سمحنا ب ٤ طوابق. وبهذا أرضينا الناس. فقد أصبح بإمكانهم الحصول على طابق إضافي مع إنخفاض الإستثمار السطحي، خاصةً أن في ٢٠٠٦ إرتفعت في أسعار العقارات، وبدأ السكان يطالبون برفع الإستثمار.

وبالرغم من هذه المحاولات بقيت الاعتراضات قائمة، ومن بينها اعتراض تمت الموافقة عليه، يتعلق بأرضٍ تعرف بأرض عسيران، كانت مصنفة E1، وكان الاستثمار فيها قليل وكان صاحبها يقوم بإفرازها، فطلب رفع استثمارها، فتقدمت البلدية أمام التنظيم المدني بطلب رفع الاستثمار فيها.

يبدو لي ذلك تصنيفاً «على قياس مالك الأرض»! السؤال التالي: الوجود السياسي الحزبي في النبطية معروف، فهل تمر مشاريع معينة مثل مشاريع إصدار التصاميم التوجيهية عبر بعض السياسيين؟

بالطبع هناك تدخل سياسي، ولكن فيما يخص الإنماء، مثلاً تزفيت الطرقات. هناك النائب محمد رعد وغيره ممن يمررون مشاريع للنبطية في المجلس النيابي. ولكن لا تدخل كبير في ما يخص التنمية، أي كل ما يتعلق بالنهوض الاجتماعي... لأن هذا يحتاج إلى مشروع على صعيد لبنان كاملاً.

هل كانت لديكم اقتراحات من نوع آخر لتحقيق رؤية البلدية؟

الإشكالية الأساسية أن لا مقاربات موضوعية وحقيقية تعالج التماس بين الضيع. مثلاً هناك «تول»، منطقة في قضاء النبطية مصنفة معظمها صناعية، وهي تابعة لضيعة الكفور. تحصل الكفور على أموال كثيرة بفعل ارتباطها ب «تول».

لذا، أجرينا دراسة لضم «تول» إلى النبطية التحتا عوضاً عن الكفور، لأن النبطية هي المدينة الكبرى وتستطيع تأمين حاجات تول من يدٍ عاملةٍ وغيرها. ولكن المشكلة أن تول بعيدة جغرافياً عن النبطية التحتا، فلم يقبل التنظيم بالأمر.

هدفكم إذاً خلق منطقة صناعية في النبطية؟

منذ القدم كانت في النبطية صناعات خفيفة، وهدفنا اليوم تطوير هذه الصناعات. ولذلك نبحث عن إقامة منطقة صناعية، خاصةً أن هذا الأمر يؤمن للناس الوظائف. مثلًا كان مصنع kamaplast يريد التمركز في النبطية ولكن نظراً لعدم وجود تصنيف صناعي، توجه ليفتتح في منطقة الغازية.

في النبطية التحتا منطقة صناعية صغيرة على الحدود مع بلدة كفرمان. أما كفرمان فهي مصنفة سكنية وعلى المستوى ذاته لمنطقة النبطية الصناعية، وهو أمر خاطئ.

اقترحنا تحويل جزء كفرمان السكني الملاصق للنبطية إلى Zone T و I، بمعنى أن نقوم بضمها إلى النبطية لتصبح منطقة صناعية كبيرة، تستفيد منها النبطية وكفرمان في الوقت نفسه.

في «الخطة الشاملة لترتيب الأراضي» التي راعت التوزيع الطائفي في لبنان، تم إعتبار النبطية «مدينة قطب»، هي وزحلة، بمعنى أنها تستقطب السكان؛ لذا يجب أن يمر فيها خط سكة الحديد، وخطوط نقل مشترك، كما يجب أن يكون فيها معامل فرز، ومحطة تكرير لمجموعة بلديات ضمن مناطق مخصصة. وهذا من أسباب سعينا أيضاً لإيجاد منطقة صناعية فيها.

بما أنك أتيت على ذكرها، تحدد الخطة الشاملة أيضاً مناطق زراعية وحرجية «ذات مصلحة وطنية» في النبطية ومحيطها، لكني رأيت أن هناك فقط ٣ مناطق صغيرة جداً مصنفة حرجية.

يوجد حرجان فقط في النبطية التحتا. وكنا أجرينا دراسةً بشأن أحدهما هو "تل العسكر"، واقترحنا على جهةٍ مموّلةٍ إيطاليةٍ الاستثمار في مشاريع hiking و bungalows خشبية فيه كي لا يبقى من غير استعمال.

هل تبقى في النبطية التحتا مشاعات كما في مناطق الجنوب الأخرى؟

في النبطية التحتا، كانت هناك مشاعات عديدة معتدى عليها، ولكن استطاعت البلدية استردادها وفرزها، لتبدأ بتمليكها للناس مع الوقت عبر تقسيط طويل الأمد.



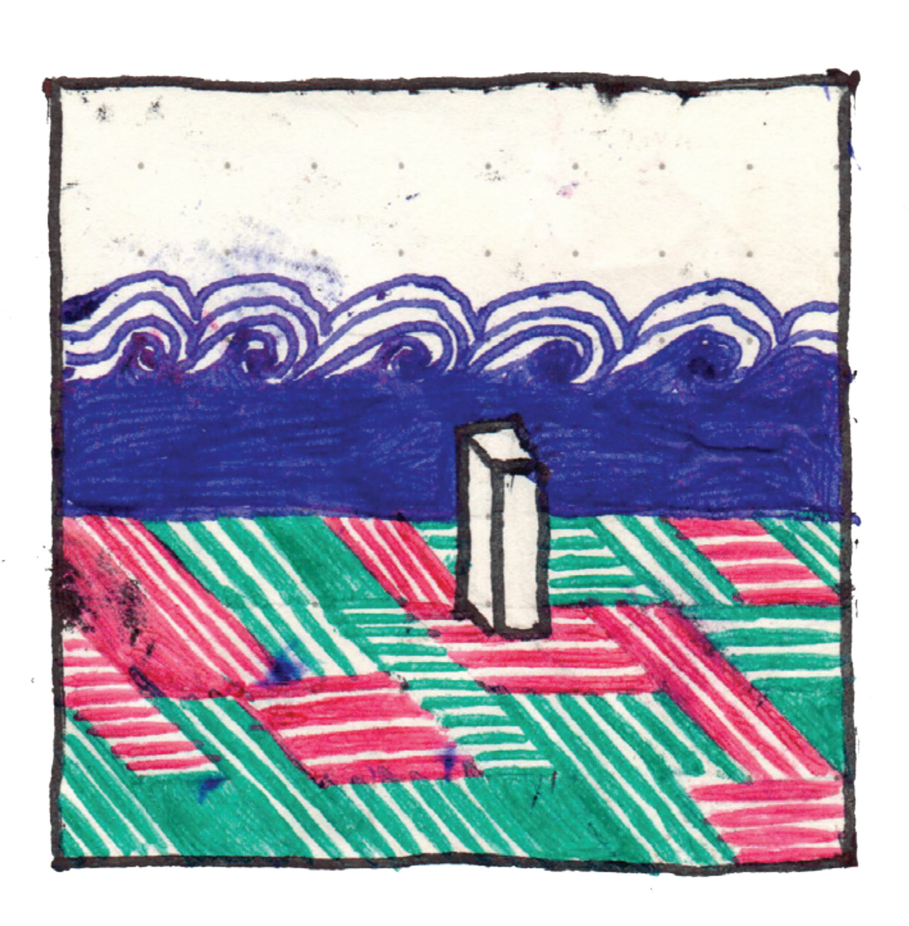
قضية رمول صور

كان على النيابة العامة ان تحيلها الى القضاء

قضية شفط رمول صور:

تعطيل ندوة علمية بالقوة

ترسيخ الزبائنيّة والمصالح الخاصة



يمتد الساحل اللبناني على طول ٢١٠ كيلومتر (حوالي ٨٪ من مساحة لبنان الإجمالية) ويضم ٣٣٪ من إجمالي المساحة المبنية في لبنان و ٥٥٪ من مجموع عدد السكان (دار الهندسة وإيوريف ٢٠٠٣). إنها المنطقة الأكثر ثراء والأكثر عرضة للتشويه. تتركز فيها الأنشطة الصناعية والتجارية والمالية بالإضافة إلى المدن اللبنانية الكبرى. على طول الشاطئ وعلى امتداد ٥٠٠ متر الى الداخل، يحتل العمران ٤٠٪ من المساحة الكلية، والزراعة ٤١٪، بينما تشكل المناطق الطبيعية (الشواطئ، الكثبان الرملية ، إلخ) ١٩٪ منها (دراسة الخطة الشاملة لترتيب الأراضي اللبنانية). على طول الساحل اللبناني، تتقاطع وتتضارب المصالح، والرؤى، ووجهات النظر بشأن التنمية.

من ناحية أخرى، يشكل الواقع التشريعي الراعي للشاطئ إطاراً إشكالياً في حدّ ذاته: وفقاً للمرسومين ٣٣٦٢ و ٥٤٥٠ (التصميم التوجيهي العام لمنطقة الشواطئ الشمالية - والجنوبية) الصادرين في العام ١٩٧٣، فإن الواجهة البحرية بأكملها مخصصة للاستخدام السياحي، مع وجود جيوب صغيرة للمناطق الصناعية. لا تُمنع عمليات البناء على أيّ قطعة أو قسم من كامل المساحات الموازية للشاطئ اللبناني. ومع الأخذ في الاعتبار المرسوم ٤٨١٠ الصادر عام ١٩٦٦ الذي يسمح بإشغال الأملاك العامة البحرية من قبل مالكي العقارات المتاخمة للبحر، يمكن أن نصل بعد سنوات قليلة الى واقع يتمثل بالتطوير السياحي الخاص على كامل الشاطئ.

على الرغم من توجهات الخطة الشاملة لترتيب الأراضي بحماية الشاطئ ومقوّماته الاقتصادية ونوعية استخدام المساحات المتاخمة له، لا تزال المصالح الخاصة والزبائنية تتفوق على الصالح العام في حالاتٍ عديدة.

أن نضع الزراعة في مواجهة السياحة: مثال ساحل الزهراني

أتذكر جيداً رحلاتي الأسبوعية مع أهلي الى الجنوب عندما كنت أصغر سناً. كنت أجلس في المقعد الخلفيّ على جهة اليمين وأنظر خارجاً مراقبةً الطريق بكل تفاصيلها ومشاهد بحرها المتقطعة. كان ذلك خلال سنوات الثمانينات - أيّ قبل إنشاء أوتستراد الجنوب - كنا نسلك الطريق البحري الذي يمر في عدد من بلدات قضاء الزهراني. وكنا نتوقّف دوماً عند اللحام أبو ماهر في الصرفند، وعند أبو أشرف في عدلون لشراء البطيخ العدلوني الشهير. وأحياناً كنا نتوقَف للغداء في مطعم «خيزران الكبير» المُطل على شاطئ السكسكية. خيزران هي الواجهة الساحلية لبلدة السكسكية التي لطالما جذبت روّاد البحر ومحبي أكل السمك الطازج من مناطق بعيدة، حتى بات يطلق اسم «بحر خيزران» على كامل الساحل الممتد من العاقبية حتى عدلون مروراً بالصرفند وأنصارية. أتذكرها بلدات مفعمة بالحياة والمحلات المتراصفة على طرفي الطريق.

مرت السنوات وبُني الأوتستراد وتحوّل السير إلى الطريق السريع، ومعه بدا مشهد جديد عليّ لم أكن آلفه من قبل، وهو المشهد الملحمي للسهل الزراعي الشاسع في ساحل الزهراني الواقع بين مدينتي صيدا وصور.

هذا المشهد الذي يذهل كل من يمر على الطريق السريع يطرح الكثير من الأسئلة: ما سبب استمرار السهل الزراعي على ما هو عليه، وما مستقبله نظراً إلى «الازدهار» العقاري الذي يجتاح كل رقعة أرض من الشمال إلى الجنوب؟ كيف أثر الأوتوستراد الجنوبي على هذه البلدات؟ وهل قامت التدخلات التخطيطية في التوفيق والتنسيق بين الإمكانيات الاقتصادية المتعددة للمنطقة من زراعة وصيد أسماك وسياحة داخلية؟

مقوّمات وإمكانات اقتصادية متنوّعة

■ عبير سقسوق ■ لطالما كان المحرّك الاقتصادي الحيوي لقرى ساحل الزهراني هو الزراعة، حيث استُخدم تاريخياً ما يقارب ثلثي مساحة كل بلدة لزراعة الحمضيات والموز، بالإضافة إلى محاصيل أخرى مثل الذرة والقمح والفاكهة والخضروات[١]. إن طبيعة التربة ذات الجودة العالية ومشروع الليطاني كانا عاملين أساسيين في النشاط الزراعي الكثيف داخل المنطقة بكاملها من الغازية إلى القاسمية. استفادت الأراضي الساحلية من قنوات ريّ الليطاني، وطبعاً كان للفلسطينيين دور، فقد كان لديهم خبرة في طريقة الريّ هذه. وعند قدومهم الى لبنان (لا سيّما أهالي يافا) عملوا في الأرض وأرسوا نموذجاً في العمل الزراعي[٢]، إضافة الى أن إنتاج الحمضيات اللبنانية - المنتج الرئيسي لسهل الزهراني - كان يجد منافذ رئيسية له في الأسواق العربية خلال سنوات الستينات والسبعينات. عدلون كانت استثناءً، حيث أنتج مزارعوها بالإضافة إلى الحمضيات، البطيخ العدلوني الذي تعود زراعته في عدلون إلى أكثر من مئة عام.

وكانت الأنشطة البحرية مثل صيد الأسماك أيضاً عاملاً اقتصادياً هاماً لبعض البلدات، لا سيّما بالنسبة للصرفند حيث يوجد مرفآن للصيد (الزهراني وعين القنطرة) يشملان حوالي مئتي قارب. يعتبر قطاع صيد الأسماك أحد القطاعات الاقتصادية الرئيسية في الصرفند ويحافظ على معيشة حوالي ٧٠٠ صياد في المنطقة، يأتون من الغازية وعدلون والسكسكية لممارسة مهنتهم. في عام ١٩٩١، أنشئت «تعاونية صيادي الأسماك في ساحل الزهراني» التي تضم اليوم ١٦٢ عضو. وتعتبر التعاونية سوقاً للسمك حيث يعرض ٨٥٪ من الصيادين أسماكهم للبيع[٣]. تجدر الإشارة إلى أن أسواق السمك لا تزال حتى اليوم تجارة بالغة الأهمية في الصرفند، فهناك سبعة أسواق في البلدة.

بموازاة الزراعة وصيد الأسماك، تطورت أيضاً السياحة الداخلية في بلدات ساحل الزهراني نتيجة قُربها من الشاطئ. وازدهرت (خلال مراحل متقطعة، تحديداً خلال السبعينيات وما قبل) المقاهي والمطاعم المطلة على «بحر خيزران». وكانت البساتين الساحلية عاملاً إضافياً لجذب الزوار إلى المنطقة التي كانت تقصدها العائلات «البيروتية» لقضاء النهار، بالإضافة إلى السياح العرب الذين كانوا يقصدون شاطئ خيزران من أماكن اصطيافهم في بحمدون وعاليه[٤]. وخلال سنوات حرب الـ ١٩٧٥ - قبل بناء الأوتستراد الجنوبي - كثرت حركة السيارات على الطريق الساحلي، ومعها المحلات التجارية التي باتت مصدراً للدخل لسكان البلدات الذين لم يتركوا قراهم خلال سنوات الحرب.

تغيرت الحال وشهدت المنطقة خلال العقدين الماضيين موجات مغادرة كبيرة، حيث انتقل سكانها إلى بيروت أو غادروا البلاد تماماً. ونتيجة لذلك، فإن معظم الناخبين المسجلين في قرى ساحل الزهراني غائبون طوال العام ويرسلون تحويلات مالية إلى عائلاتهم التي باتت تعتمد اقتصادياً إلى حد كبير على دعم المغتربين. وعلى غرار المناطق الأخرى في جنوب لبنان، حصلت المنطقة على تدخلات إنمائية محدودة منذ تشكيل لبنان الحديث. وقد عانت أيضًا من حروب إقليمية، بما في ذلك عمليات غزو إسرائيلية متعددة.

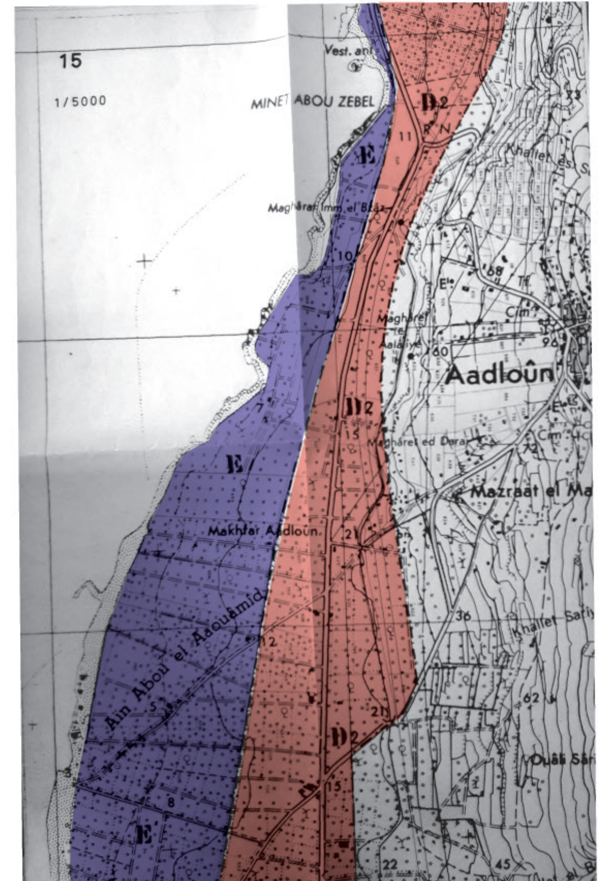
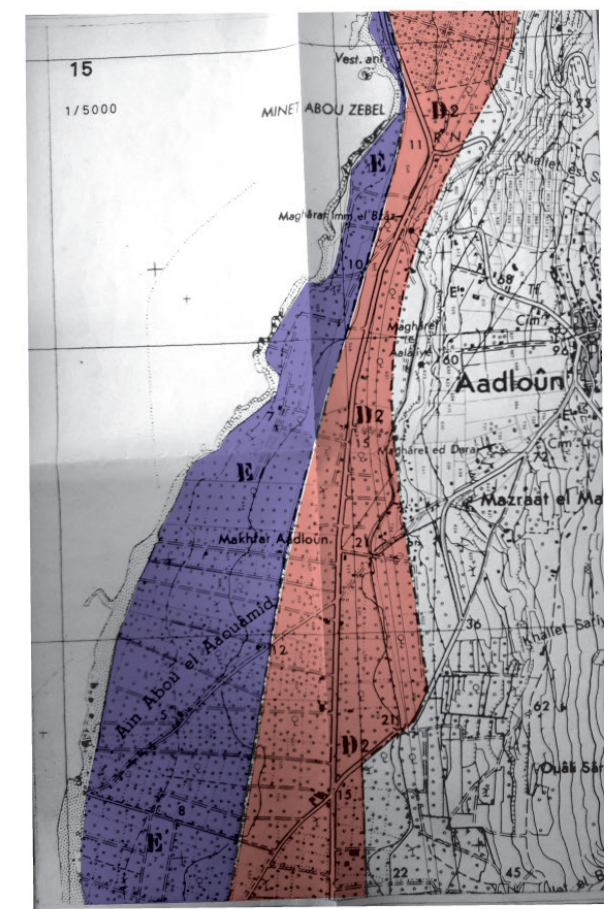
اليوم، ما زال اقتصاد بلدات ساحل الزهراني يعتمد على الزراعة وصيد الأسماك والسياحة المحلية الخفيفة. ولكن هذه القطاعات ليست منتجة وفعالة كما اعتادت أن تكون، ولا سيّما الزراعة، حيث يشكو المزارعون من نقص في المساعدة الحكومية والتوجيه، وعدم وجود سوق منتظمة للإنتاج الزراعي. كما يشكو الصيادون من أن قطاع صيد الأسماك بات معرضاً للخطر بسبب تدهور نوعية الحياة البحرية نتيجة إلقاء المياه العادمة والنفايات الصلبة في البحر، ونقص المساعدة لشراء الأدوات والمعدات المناسبة[٥].

الاضطراب العمراني: مثال الصرفند وعدلون

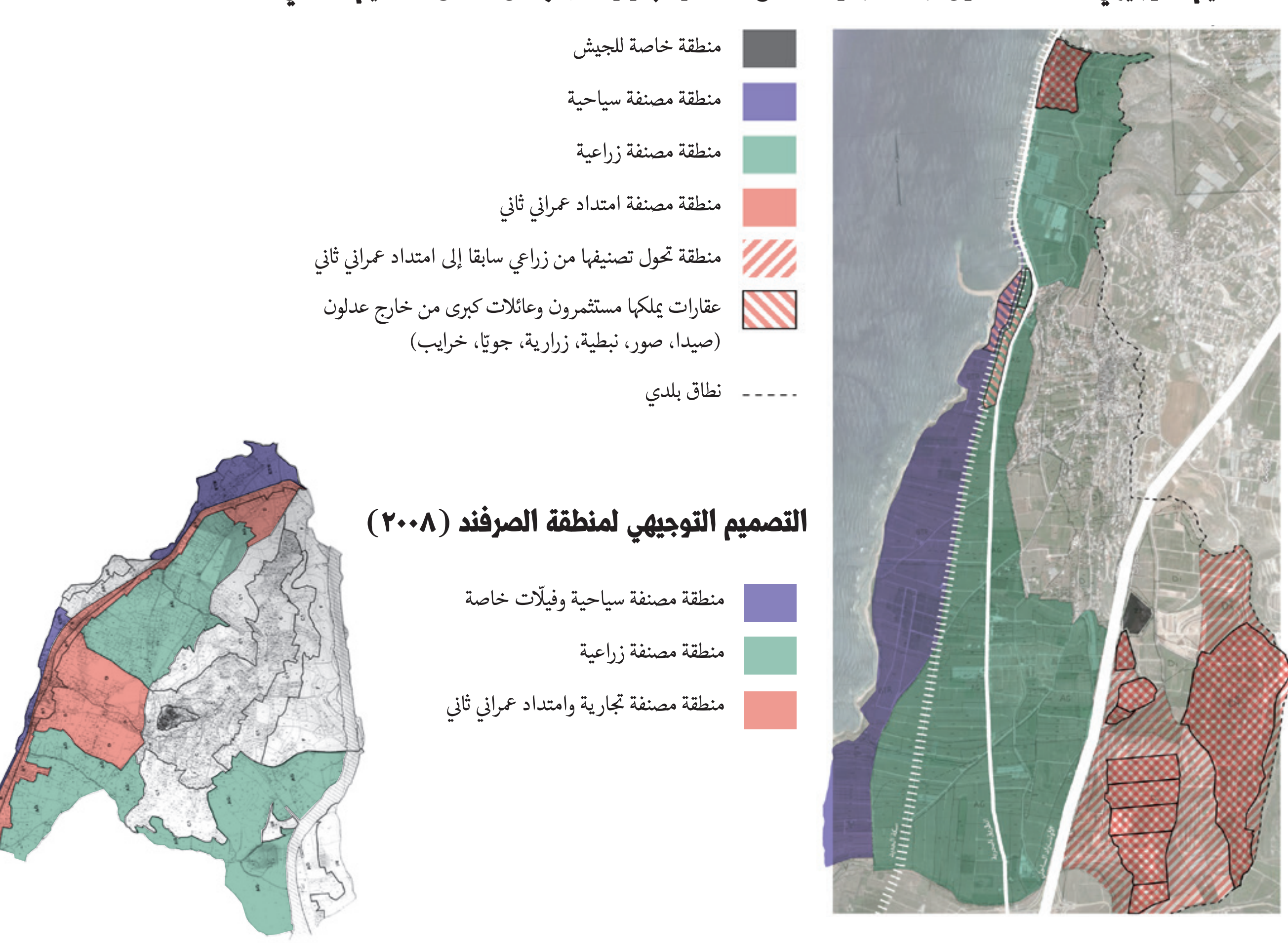
تشهد بلدات ساحل الزهراني بشكل متزايد اضطراباً عمرانياً، لا سيما مع انعدام التنظيم أو غياب التصاميم التوجيهية الكليّة، حيث تبقى المنطقة حتى اليوم ضمن خانة «المناطق غير المنظمة».

وينظم مرسوم صادر في العام ١٩٧٣ بعنوان «التصميم التوجيهي العام لمنطقة الشواطئ الجنوبية» المنطقة على مستوى سهلها للاستخدام السياحي، تاركاً الجزء المتبقي من الأراضي من دون تنظيم. ما معنى ذلك من الناحية العملية؟ يخضع تشييد الأبنية في لبنان على اختلاف أنواعها إلى الحصول على رخصة مسبقة. وهنا يميز قانون البناء بين حالتين وفق ما إذا ما كانت المنطقة المعنية منظمة أو غير منظمة. المناطق المنظمة هي تلك التي وُضعت لها تصاميم وأنظمة توجيهية وتنفيذية مصدقة بمراسيم في مجلس الوزراء.

بداية، لنلقِ نظرة نقدية على مرسوم الشواطئ الجنوبية. من ناحية، قام هذا المرسوم بتنظيم جزئي للمناطق، حيث رسم حدوداً تقسم البلدات جغرافياً على أسس هشة. فإذا نظرنا إلى عدلون، نجد أنّ المرسوم يتخذ من سكة الحديد مرجعاً له، فيصنف المناطق الواقعة غرب السكة «سياحية»، بينما يصنف بعض الأمتار شرقها - على الرغم من استخدامها الزراعي لعقود مضت - "امتداد ثاني" على نحو يجيز التوسع العمراني المستقبلي فيها. من ناحية أخرى، التصنيف السياحي للأراضي الزراعية الموازية للشاطئ يشكل بحدّ ذاته إشكالية. فأولاً لا يقوم التصنيف بحماية مناطق زراعية مقابل غيرها سياحية،

التصميم التوجيهي العام للشواطئ الجنوبية (١٩٧٣)



التصميم التوجيهي لمنطقة عدلون (٢٠٠٨) والمناطق المتأثرة بقرارات المجلس الأعلى للتنظيم المدني

بل يجعلها جميعها قابلة للبناء. ثانياً، يحدد المرسوم المناطق السياحية على أنها سكن خاص ومطاعم ومؤسسات سياحية بنسب استثمار أعلى من مناطق أخرى في لبنان: ٢٠٪ سطحي و ٠،٤ عام، مقارنة مثلاً مع المنطقة العاشرة من شاطئ بيروت حيث تصل نسبة الاستثمار الأقصى إلى ١٥٪ سطحي و٠،٢ عام. من هنا تتفرع الإشكالية الثانية: يشترط المرسوم الحصول على تراخيص بناء في هذه المنطقة بقبول من المجلس الأعلى للتنظيم المدني، ما يصعب الاستفادة من أحكامه لمن ليست لديهم قنوات أو معرفة بالإدارة العامة، بينما يستفيد منه بشكل غير مباشر أصحاب المشاريع الكبرى.

أما فيما يتعلق بعمليات البناء في المناطق غير المنظمة (والتي تصل نسبتها في لبنان الى ٨٥٪ من الأراضي اللبنانية)، فيتم العمل بقرار المجلس الأعلى الصادر سنة ٢٠٠٥ والخاص بنظام البناء والفرز والإستثمار في المناطق غير المنظمة، حيث حدّد معدل الإستثمار السطحي الأقصى ٢٥٪ وعامل الإستثمار العام الأقصى بـ ٠،٥٠ في أي رقعة أرض، أكانت جبلاً أو سهلاً أو وسط بلدة، ما أدى إلى انفلاش عمراني لا يراعي طبيعة الأرض والمجتمع في كافة المناطق اللبنانية [٦].

في ظل هذا الإطار التشريعي للعمران [٧]، وبالعودة الى مثالي الصرفند وعدلون، أدى واقع التنظيم الجزئي للواجهة البحرية (عبر مرسوم ١٩٧٣) والإبقاء على ما تبقى من أراضي البلدتين من دون تنظيم، إلى عدد من النتائج الكارثية:

— كثرت عمليات البناء خلال الثلاثين سنة الماضية على حساب المناطق الطبيعية والزراعية. في الصرفند - على سبيل المثال - في عام ٢٠٠٢، شكل الانتشار العمراني ٢٥،٥٪ من المساحة الكلية، مقابل ٤،٥٪ فقط في عام ١٩٧٥ [٨].

— على طول شاطئ البحر، انتشرت المحال التجارية والصناعية صغيرة الحجم بكثافة خلال سنوات الحرب؛ وتم إنشاء مجمعات سياحية خاصة على حدود الشواطئ المتبقية تمنع الوصول الحر إلى الشاطئ، بالإضافة إلى مشروع الميناء السياحي الذي بدأ العمل به على شاطئ عدلون [٩].

— شهدت الصرفند تحديداً تفاقماً في عدد التعديات على الأملاك العامة البحرية. بدأت عمليات البناء هذه خلال الاحتلال الإسرائيلي للجنوب، حيث نزح سكان القرى المحتلة إلى الصرفند وشيّدوا بيوتاً بشكل غير رسمي. ولكن في السنوات اللاحقة، تفاقمت عمليات البناء ومهدت لنشاط عمراني على شاطئ البحر تخطى الوصول الأول للنازحين.

— على الرغم من مزايا الصرفند وعدلون (الشواطئ، المواقع التاريخية، موانئ الصيادين، المطاعم)، نادراً ما تطورت الأنشطة السياحية فيها.

تصاميم توجيهية جاري العمل بها، رغم أنّها لم تصدر أبداً!

في العام ٢٠٠٨، أصدر المجلس الأعلى للتنظيم المدني قرارات بشأن التنظيم الكلّي للصرفند وعدلون لأول مرة في تاريخهما، ولكن من دون أن ينشرها في الجريدة الرسمية. وبحسب المقابلات التي أجريناها في المنطقة، لا يعرف السكان بوجودها. ماذا يفعل هذان التصميان؟

في الصرفند، يتماشى التصميم مع واقع التغيّرات التي كانت قد طرأت على استخدامات الأراضي. إذ يتم تغيير التصنيف الزراعي لحوالي نصف السهل الساحلي (الذي كان قد بدأ الانتشار العمراني فيه) إلى تصنيف «امتداد سكني». وأبقى تصنيف الواجهة البحرية على ما كان عليه (سياحي) كما أبقى على المنطقة الزراعية الواقعة غرب البلدة القديمة.

في عدلون، رسّخ التصميم التصنيف السياحي للواجهة البحرية وكل ما يعنيه من إشكاليات سبق وذكرناها، ويصنف الأراضي ذات الاستخدامات الزراعية شرق الطريق البحري (والتي كان جزء منها مصنفاً مناطق امتداد عمراني) بتصنيفاً زراعياً.

إلّا أن قراري المجلس الأعلى بالنسبة للتصميمين لم يصدرا بمراسيم خلال مهلة ثلاث سنوات من تاريخ إقرارهما، ما يؤدي مبدئياً إلى إسقاط القرارين وتجريدهما من أي مفعول (وفق ما نصت عليه المادة ١٣ من قانون البناء). لكننا نرى على أرض الواقع أنّ الإدارات تعمل بخلاف ذلك، ولا زال العمل جارياً بهما حتى اليوم. ومن هنا تتفرع إشكالية أخرى بالغة الأهمية، وهي أنّ الإبقاء على التصميم في شكل «قرار» يسهّل عملية التغيير وإصدار الاستثناءات فيه. بالعودة إلى مثال عدلون - ونظراً إلى الرسم التوضيحي - نجد أن المجلس الأعلى أصدر منذ عام ٢٠٠٨ عدداً من القرارات منح فيها مالكي العقارات تعديلات واستثناءات لصالح الاستثمار العقاري. لا نتحدث هنا عن عدد من العقارات محدودة الحجم، وإنما عن مناطق شاسعة تحوي عقارات يملكها أشخاص لا علاقة لهم بالبلدة (كما تشير الخريطة البيانية). وإذا نظرنا إلى خريطة الملكية في الصرفند، نجد أنّ حوالي ٥٠٪ من كافة الأراضي تعود ملكيتها إلى مالكين ليسوا من الصرفند، وأن هذه الفئة تملك ٨٠٪ من الأراضي الزراعية في البلدة.

في عدلون، يشرح لنا السيد عبد الله ابراهيم السبب وراء هذا الواقع:

«أكثرية أصحاب الأراضي في عدلون ليسوا من عدلون، لأنها كانت بالمُجمل إقطاعيات على وقت العثمانيين. لم يرَ الناس

أهميـة في تملـك الأرض، بالإضافـة إلى أن تسـديد الضرائـب كان مكلفـاً. كانـوا يستسهلون مقايضـة الأرض بفـرس أو بمعـزة أو بمواشٍ أو بأمـوال قليـلة. مَـن كان متنبهـاً إلى هـذا الموضـوع؟ أهـل المدن الذيـن كانـوا يشـترون الأراضي مـن أصحابهـا المزارعـين العدلونيـين.

أمـا خـلال العقـود الأخـيرة، وتحديـداً في التسـعينات، فـأتى مسـتثمرون أو رجـال أعـمال واشـتروا أراضي في عدلـون، مثـال عائلـة الحريـري وعائلـة جعفـر وعائلـة خليـل. عدلـون تعتـبر أفضل سهـل سـاحلي زراعـي في لبنـان، كما أن الحمضيـات أهم محاصيلـه. هنـاك رغبـة في الاسـتثمار بالمحصـول وفي التملـك هنـا. والأهم، لا تنـسي مرحـلة مطلـع التسـعينات؛ حـين كان السياسـيون/المسـتثمرون يعتقـدون أننـا نسـير باتجـاه تحقيـق السـلم مـع إسرائيـل، فبـدت وقتـذاك هـذه الأراضي الجنوبيـة مسـاحة جيـدة للإسـتثمار، وانطلقـت حركـة بيـع وشـراء للأراضي وقـت مفاوضـات مدريـد الأولى وأيضـاً بعـد أوسـلو.»

بنـاءً عـلى ذلـك، تـؤثر ملكيـة الأراضي إلى حـد كبـير في خيـارات خطـط اسـتخدام الأراضي والاتجاهـات الـتي يجـب اعتمادهـا لتحقيـق التنميـة الاجتماعيـة والاقتصاديـة المسـتدامة في كل مـن الصرفنـد وعدلـون. وغالبـاً مـا توضـع الزراعـة والمـوارد الطبيعيـة في مواجهـة حـادة مـع التطـوّر الاقتصـادي، حيـث يـروّج أن المشـاريع السـياحية الكـبرى سـوف تـأتي بفـرص العمـل لشـبان وشـابات المنطقـة. فمـاذا عـن الزراعـة والبيئـة؟

التحكيم الاقتصادي: مناقشات من أنماط التنمية

الحفـاظ عـلى المـوارد الطبيعيـة (الشـاطئ والسـهل الـزراعي) لتمكـين الأجيـال القادمـة مـن الاسـتفادة مـن هـذه المـوارد، لا يجـب أن يوضـع في مواجهـة مـع فـرص العمـل والـربح المـالي. مـن الملفـت أنـه عـلى الرغـم مـن غيـاب أيّ تصنيـف زراعـي (قبـل ٢٠٠٨) لسهـل الزهـراني، طـغى الطابـع الـزراعي عـلى الأراضي لعـشرات السـنوات، وذلـك بفعـل اسـتخدام النـاس لهـا. في الواقـع، يمكـن للسـاحل الـزراعي في الزهـراني أن ينتـج إلى أجـل غـير مسـمى، كـما يمكـن أن تسـهم الزراعـة في مكافحـة الهجـرة الى الخـارج والهجـرة الريفيـة.

وعـلى العكـس مـن ذلـك، فـإن بيـع الأراضي الزراعيـة لغـرض الاسـتثمار العقـاري الخـاص يـأتي بالـربح السريـع بالنسـبة للمسـتثمر، لكنـه يعـني أيضـاً اختفـاء الأراضي الزراعيـة إلى الأبـد [١٠].

لا شـك أنّ خلـق فـرص العمـل هـو شرط هـام لـضمان تقاسـم متنـاغم للثـروة الناتجـة عـن المـوارد المحليـة. عـلى هـذا النحـو، مـن المهـم مقارنـة أنـواع فـرص العمـل الناتجـة عـن نمـاذج مختلفـة مـن التنميـة الاقتصاديـة والاجتماعيـة. في هـذا الصـدد، ينبـغي أن نـعي أنّ فـرص العمـل المتاحـة في سـياق الخدمـات السـياحية مجزيـة إلى حـد مـا، تحديـداً اذا افترضنـا أنّ مالـكي المنتجعـات السـياحية سـيوظفون أشخاصـاً مـن السـكان المحليـين.

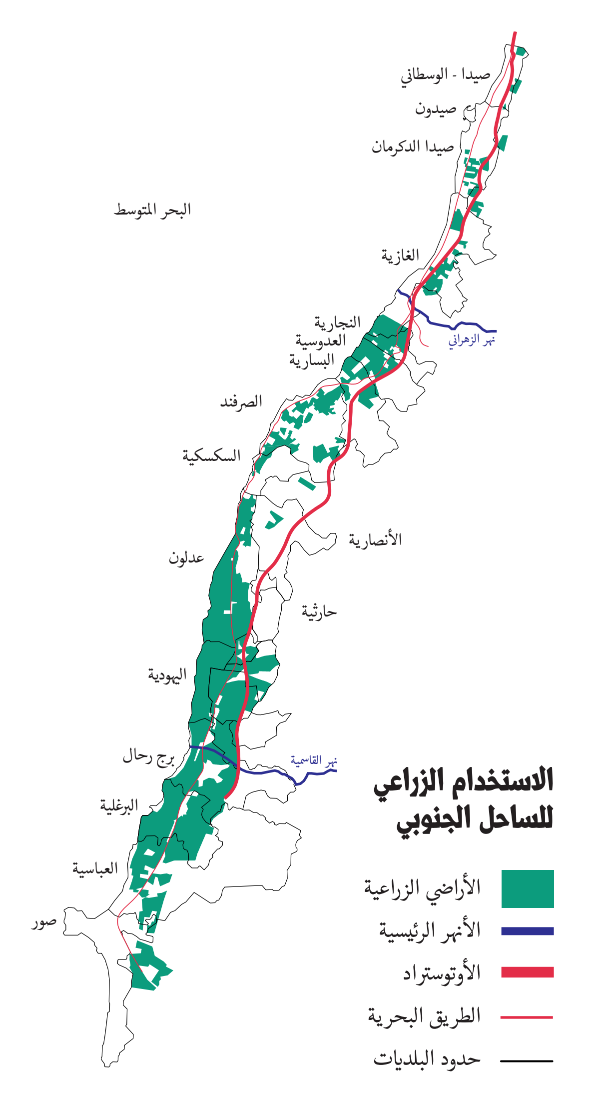
بالنسـبة إلى تقـرير أنجـزه البـرنامج البيـئي في الأمـم المتحـدة مـع وزارة البيئـة، فـإنّ لأصحـاب المنتجعـات أسـباب عديـدة لعـدم توظيـف أبنـاء المجتمـع المحـلي: كارتفـاع تكلفـة العمالـة المحليـة مقارنـة بالعمالـة المهاجـرة؛ وشروط العمـل المطلوبـة مـن العمالـة المحليـة وهنـا أعـلى مسـتوىً مـن تلـك الـتي تتطلبهـا العمالـة المهاجـرة؛ وغيـاب الرقابـة الحكوميـة عـلى التوظيـف المحـلي؛ وتدخـل السـلطات السياسـية المحليـة في عمليـة التوظيـف المحـلي عـبر الزبائنيـة والعلاقـات الشـخصية [١١].

يجـب مقارنـة فـرص العمـل هـذه بتلـك الـتي يمكـن تأمينهـا مـن خـلال التنميـة الزراعيـة: كفـرص عمـل للمزارعـين المسـتقلين والمهندسـين والاستشـاريين الزراعيـين والتجـار، وأصحـاب وسـائل النقـل، ومشـغلي المعـدات الزراعيـة، والتقنيـين وغـيرهم، بالإضافـة إلى فـرص العمـل المتاحـة في صناعـة الأغذيـة الزراعيـة.

أمـا لناحيـة السـياحة الداخليـة، فـفي بلـدٍ كلبنـان يتّسـم سـكانه بجهوزيـة الانتقـال مـن موقـع إلى آخـر، مـن المدهـش ألا تراهـن المجتمعـات المحليـة عـلى ضرورة تطويـر مقوّماتهـا الخاصـة كي تتمكـن مـن منافسـة المناطـق الأخـرى. وبـدأ اللبنانيـون فعليًـا بقطـع عـشرات الكيلومـترات لاستكشـاف المناطـق الخـضراء والشـاطئية والجبليـة، هـربًا مـن المـدن الباطونيـة ومـن المنتجعات الضخمـة المقترنـة بمفاهيـم غـابرة. وتقـدّم شـواطئ صـور والبـترون وجبيـل مثـالًا عـلى اسـتفادة السـكان المحلّيـين مـن هـذا النـوع مـن السـياحة الداخليـة. لكـن في الزهـراني، اختفـت المزايـا الـتي تمكّـن المنطقـة مـن المنافسـة الاقتصاديـة، فباتـت قـلةٌ مـن النـاس تقصـد الصرفنـد أو عدلـون للسـباحة أو الاسـتمتاع بتنـاول طعـام الغـداء.

بذلـك، شـكل تصميـا الصرفنـد وعدلـون - والتعديـلات المُدخـلة عليهـما - فرصـة ضائعـة لإرسـاء رؤيـة تعتمـد عـلى التحكيـم بـين الإمـكانات الاقتصاديـة المتعـددة للمنطقـة، والـتي ليسـت متضاربـة بالـضرورة.

شكر خـاص الى المهنـدس عـلي وهـبي الـذي سـاعد في البحـث وزوّدنا بمعلومـات قيّمـة عـن عدلـون.



١ Marwa Boustani, Estella Carpi, Hayat Gebara and Yara Mourad, Responding to the Syrian crisis in Lebanon: Collaboration between aid agencies and local governance structures, IIED Working Paper. IIED, London.

٢ من مقابلة مع السيد عبد الله ابراهيم، أحد سكان عدلون.

٣ Marwa Boustani, Estella Carpi, Hayat Gebara and Yara Mourad, Responding to the Syrian crisis in Lebanon: Collaboration between aid agencies and local governance structures, IIED Working Paper. IIED, London.

٤ نظيمة الدرويش، مقاهي خيزران: زمن الأول... تحوّل!، جريدة الأخبار، ٣١ تموز ٢٠١٧

٥ Sawsan Mehdi, 2004. Coastal Area Management Programme (CAMP) Lebanon: Final Integrated Report, Priority Actions Programme/Regional Activity Centre (PAP/RAC), United Nations Environment Programme (UNEP) and Lebanese Ministry of Environment.

٦ يجدر الإشارة هنا أنه في السنوات ما قبل ٢٠٠٥، كان هذا المعدل أكثر ارتفاعاً (٤٠٪ - ٠,٨)

٧ أيضاً مراجعة: كريم نمور، فراغ تشريعي يتفاقم من العام ٢٠٠٤، العدد ٥٣ من مجلة المفكرة القانونية.

٨ Sawsan Mehdi, 2004. Coastal Area Management Programme: Sarafand, Priority Actions Programme/Regional Activity Centre (PAP/RAC), United Nations Environment Programme (UNEP) and Lebanese Ministry of Environment.

٩ للمزيد عن الميناء قيد الإنشاء في عدلون: رولا فرحات، لا صيف في عدلون هذه السنة، جريدة المدن ٢٠١٦/٠٢/٠٣

١٠ من مقابلة مع المهندس إيلي خطار، مسؤول مشروع الخطة الاستراتيجية في اتحاد بلديات صيدا والزهراني

١١ Sawsan Mehdi, 2004. Coastal Area Management Programme (CAMP) Lebanon: Final Integrated Report, Priority Actions Programme/Regional Activity Centre (PAP/RAC), United Nations Environment Programme (UNEP) and Lebanese Ministry of Environment.

إنشاء محمية شاطئ صور: الخلفية، الدوافع، والنتائج

على بعد نحو ٩٠ كلم جنوب بيروت، تقع مدينة صور الأثرية المعروفة بثروتها الثقافية الهائلة التي جعلت منها إحدى المدن السياحية والاقتصادية الرئيسة في لبنان بفضل مرفئها التجاري. في لبنان اليوم، ووسط جنون الاستثمار العقاري وخصخصة الساحل، تتميّز صور بشواطئها الرملية الممتدّة التي لا تزال تتمتّع بطابعٍ عامٍ يتيح للناس الدخول المجّاني. لكن الأهم، أن هذا الطابع ثُبّت في القانون بإعلان الشاطئ منطقةً محميةً في العام ١٩٩٨. ونتيجة قربها من البحر بصيّاديه ومرفئه التجاري، وسهولها الشاسعة المحميّة، تشكّل الزراعة والصيد نقطة القوّة الاقتصادية الأساسية في صور.

تاريخيًا، تأسّس مجتمع صور على أساس الروابط العائلية المتينة شديدة الرسوخ في مراكز القوّة والتي تعيد إنتاج ذاتها ضمن هذا المجال. وارتكز هذا الواقع على حيازة الملكيّة وعلى تبوّؤ الوظائف الإدارية والدينية، لكن هذا الدور التقليدي أخذ يذوي مع تغيّر العلاقات الناتج عن حلول الرأسمالية والأحزاب والحركات السياسية التي اجتذبت الولاءات بعيدًا عن سيطرة العائلات[١].

ناتالي بكداش

حاصلة على درجتي الماجستير في العلاقات الدولية وإدارة المدن. قامت مع International Alert بتصميم مشاريع تدمج السياسات العامة وبناء السلام والعمران المديني. تعمل حالياً مندوبةً ميدانيةً مع اللجنة الدولية للصليب الأحمر في العراق.

فهم صور من خلال مخطّطاتها التوجيهية

من خلال مقارنة وتحليل المخطّطات التوجيهية لصور والتغيّرات في استخدام الأراضي، يمكن للمرء أن يتبيّن كيفيّة تأطير مفهوم «المصلحة العامة» في المدينة، والذي أدّى بالتالي إلى الحفاظ على أراضي الواجهة البحرية.

ونظرًا لأهمية المدينة الأثرية التي يعود تاريخها إلى أكثر من ٥٠٠٠ عام، منح المخطّط التوجيهي الأول لصور والصادر في العام ١٩٦٦ الأولوية المطلقة للتنقيب عن الآثار، كما عمدت الدولة إلى شراء عقاراتٍ خاصةٍ لذلك الغرض. وجرى احترام المجال البحري العام على نحوٍ كافٍ، إذ بلغ عمق الشاطئ المصنّف ضمن الفئة «ر» (R) في المخطّط التوجيهي حوالي ١٠٠ مترٍ في اليابسة، كما أُبعِدَت الأراضي المصنّفة «س ٨» (S8) - البالغة مساحتها ٥٠ مترًا والمخصّصة لبناء المنتجعات البحرية - عن المجال البحري العام.

وبالمقارنة مع مخطّط العام ١٩٦٦، يهمل المخطّط التوجيهي الصادر في العام ١٩٩١ مفهومَ التنقيب عن الآثار كمصلحةٍ عامة، ويخصّص لغرض الاستثمار السياحي الأرضَ الساحلية الجنوبية المحاذية للشاطئ والمصنّفة اليوم محميّة: مطاعم ومنتجعاتٌ سياحيةٌ وبحرية. أخيرًا، يثبت المخطّط التوجيهي الصادر في العام ٢٠٠٢ البناء غير الشرعي للمنازل السكنية على الأراضي المصنّفة للتنقيب الأثري في مخطّط العام ١٩٩٦، لكنه يحوّل تصنيف المساحات الساحلية الواقعة على الشاطئ الجنوبي من استثماراتٍ تجاريةٍ وسياحيةٍ إلى منطقةٍ محميّةٍ بالقانون من أيّ عمليات بناء. وتغطّي المحميّة نحو ٣،٩ مليون مترٍ مربعٍ من الأرض، وتشكّل ٦١٪ من أراضي صور المفروزة[٢]. وفي أحد الأقسام، يسمح المخطّط بالاستخدام العام لأغراض السباحة والترفيه، بينما يصنّف قسمًا آخر منطقةً محميةً بالكامل تتضمن موقعًا للطيور المهاجِرة ولتعشيش السلاحف البحرية. أما القسم الثالث، فيضمّ السهول الزراعية ومياه ينابيع رأس العين الطبيعية التي تُستخدم للرّي الزراعي وتوفّر مياه الشفة لصور بكاملها. لكن مخيّم الرشيديّة للاجئين الفلسطينيين الذي يسبق وجودُه إنشاء المحميّة يقطع جزءها الجنوبي ويمتدّ إلى سهولها متجاوزًا حدوده الأساسية.

المحميّة وسياساتها

على المستوى السياسي، حوّل القانون ٧٠٨ الساحل الجنوبي لصور إلى محميّةٍ بحرية، وصدر في وقتٍ عملت فيه لصالحه الأحداثُ السياسيةُ وتفاعل القوى ضمن السياق المحدّد لمدينة صور. وألغى القانون كافة المطالبات الاستثمارية السابقة من طرف الجهات الخاصة التي كانت تمتلك مراسيم خاصة للاستثمار، كما أوقف المشاريع السياحية التي كانت الدولة تخطّط لتنفيذها. ويبدو أن التفاعل بين خمسة عوامل أساسية جعل هذا القانون ممكنًا: طبيعة ملكية الأراضي، وتوفّر لحظةٍ بيئيةٍ معيّنة، والخصومة السياسية، وتوفّر حماية منظّمة «اليونيسكو» والمطالبة المجتمعيّة القوية.

١ — طبيعة ملكية الأراضي: تشكّل الأراضي العامة ٨٤٪ من مساحة صور وتقع خارج نطاق صلاحية البلدية. وتمتدّ الأراضي المحميّة - المعروفة باسم «جفتلك» (وهي مفردةٌ تركيةٌ تعني الأرض الزراعية) - من البصّ شمالًا حتى رأس العين جنوبًا، وهي أملاكٌ أميريةٌ كانت تعود إلى السلطان عبد الحميد وقت قيام الدولة اللبنانية حديثة التأسيس في العام ١٩٢٠. وفي أثناء الحكم العثماني، لم تكن لهذه الأراضي أهميةً لكونها غير منتجة[٣]، لكنها تحولت إلى أراضٍ زراعيةٍ مع قدوم الفلسطينيين الذين جلبوا معهم زراعة الحامض والبرتقال والموز[٤]. وأدّى رفض الدولة تحت الانتداب الفرنسي بيع الأرض إلى السكان، حتى

ما بعد الاستقلال، إلى منع تمدّد صور كمدينةٍ والحفاظ على وضع هذه الأراضي كأراضٍ عامة[٥].

٢ — اللحظة البيئية والنشاط المحلّي: استفادت صور من عقدٍ من الاهتمام المتزايد بالبيئة من طرف النخبة السياسية المحفّزة بالنشاط البيئي للمواطنين اللبنانيين في مختلف المناطق في فترة ما بعد الحرب، والذي طالب بوقف أو عكس الأنشطة المضرّة بالبيئة التي وقعت في خلال الحرب (كالتعدّي على الشواطئ العامة، وشفط الرمال، والكسّارات وطمر النفايات السّامة، إلخ.). وفي خلال الحرب الأهلية ومطلع التسعينات، عانى ساحل صور الجنوبي من استخراج غير شرعيٍ للرمال الذي ألحق ضررًا بالغًا به، وقضى على الكثبان الرملية التي كانت في ما مضى معلمًا بارزًا، متسببًا بحُفرٍ عميقةٍ على طول الشاطئ أدّت إلى غرق بعض الأطفال. هذه الحوادث، معطوفة على عمليّة استخراج الرمال، أغضبت الأهالي كثيرًا، وأثّرت في صورة برّي الذي لم يكن فقط متورطًا في تأمين رخصة استخراج الرمال المشكوك في شرعيّتها - بصفته أحد الموقعين من موقعه على رأس وزارة شؤون الجنوب[٦] - بل كان أيضًا جزءًا من الشركة الفعليّة (الرمول) التي كانت ملكيتها تعود إليه على نحوٍ غير مباشر. ودفعت سرقة الرمال بسكان صور إلى محاربة مستخرجي الرمال بطرقٍ عدّة: كالتعبئة، وتشكيل تحالفٍ مناهضٍ لاستخراج الرمال باسم «لجنة شواطئ صور» التي طالبت رئيس الجمهورية بوقف «مجزرة الرمال»[٧]، والإجراءات القانونية عن طريق التقدّم بشكوى ضد الشركة تظهر أن أعمالها غير شرعيةٍ وغير دستورية[٨]، ونشر المقالات الصحافية التي تبيّن عدم شرعيّة الرخصة الممنوحة لشركة «الرمول»[٩]. وشهدت الصحف آنذاك معركةً هدفت إلى استمالة الرأي العام إلى أحد طرفَي النزاع من خلال المنشورات الصحافية المتنوعة. بالإضافة إلى ذلك، وفي اليوم الذي كان مقررًا فيه تنظيم ندوةٍ علميةٍ حظيت بتغطيةٍ واسعةٍ لشرح التبعات السلبية لاستخراج الرمال[١٠]، وبعد تعرّض الأعضاء المشاركين فيها للتهديد قبل وصولهم إلى صور[١١]، ومن ثم تعرّضهم للهجوم في أثناء الندوة وتهديد كل من يتعرّض لبرّي من جمهور الحاضرين[١٢]، نشرت الصحف رسالة شكرٍ لبرّي موقّعةً باسم «المؤتمر الشعبي» المؤلّف من عددٍ كبيرٍ من الهيئات المحلّية[١٣]، تقديرًا لجهوده من أجل وقف استخراج الرمال.

٣ — الخصومة السياسية: في العام ١٩٨٨، حصلت رباب الصدر على امتياز استثمار ٥٠٠٠٠ مترٍ مربعٍ من أراضي الدولة في الجفتلك الواقعة على حدود الساحل والمحاذية لاستراحة صور التي كانت في ما مضى مؤسسةً عامةً بمثابة نادٍ ومنتجع عسكري، والتي تحوّلت منذ العام ١٩٩٥ إلى شبه مشروع بناءٍ وتشغيلٍ ونقل ملكيّة (B.O.T)[١٤]، أي جرت خصخصتها فعليًا لصالح رندة برّي[١٥].

وسمح هذا الامتياز لرباب الصدر بتوسيع المجمع الإنساني خاصّتها بحوالي ٥٠٠٠٠ مترٍ مربعٍ، بالإضافة إلى ٣٠٠٠٠ مترٍ مربعٍ مبنيٍ أصلًا في أراضي صور المفروزة. وقتذاك، كان هناك خلافٌ سياسيٌ معروفٌ بين رباب الصدر وقيادة حركة أمل[١٦]، وإلى حدٍ ما رندة برّي نفسها[١٧]. حينها، اتّهمت الصدر على نحوٍ غير مباشرٍ قوى الأمر الواقع باستخدام المحميّة للسيطرة على أراضيها وعلى «أملاك سكّان صور» لمصالحها الخاصة[١٨]، فتجلّت الخصومة السياسية في العمران والسيطرة الخاصة على الأراضي العامة، حيث يتنافس الخصوم الكبار على نحوٍ ظاهرٍ من خلال المباني التي يديرونها. وبما أنّ الامتياز الممنوح للصدر كان قد أُقرّ بموجب مرسوم، لم يكن ممكنًا إلغاؤه إلا بقانون محميّةٍ، وهو ما حققه القانون ٧٠٨[١٩].

٤ — حماية منظّمة «اليونيسكو»: مع انطلاق جنون إعادة الإعمار الذي شهده لبنان في التسعينات، كانت صور من بين مدنٍ كثيرةٍ رزح ساحلُها تحت خطر الخصخصة الكاملة من خلال مشروع بناءٍ وتشغيلٍ ونقل ملكيّةٍ محتمل. وكان الهدف وضع اليد على ١٢٠٠ فدانٍ من أصل ٤٥٠٠ فدانٍ يتألّف منها جفتلك رأس العين، وهي أرضٌ خصبةٌ كان الفلاحون يستأجرونها من وزارة المالية ويزرعونها خضارًا. وتمثّل أحد تكتيكات المواجهة بمقالٍ صحافيٍ كتبته الدكتورة مهى الخليل - شلبي بعنوان «لا لمشروع بناء وتشغيل ونقل ملكية صور، ونعم لحملة اليونيسكو العالمية لصور»[٢٠]، مقارِنةً بين فوائد تنفيذ حملة «اليونيسكو» مقابل مضارّ مشروع البناء والتشغيل ونقل الملكيّة. ونتيجةً لأحد الشروط الأساسية للحملة، لم يعُد بمستطاع الدولة تنفيذ أيّ مشاريع في صور تحت طائلة التعرّض للعقوبة من قبل «اليونيسكو» وغيرها من المنظمات الدولية المعنيّة[٢١]. وبما أن حملة «اليونيسكو» كانت وثيقة الارتباط بالدكتورة مهى الخليل - شلبي، ابنة كاظم الخليل، الإقطاعي البارز وعضو البرلمان والوزير في فترة الخمسينات والستينات قبل تأسيس «حركة أمل»، حُوّلت الحملة الثقافية للـ«يونيسكو» إلى منافسةٍ سياسيةٍ للسيطرة على أراضي صور. وبموازاة ذلك، نشأت معارضةٌ من الوجهاء المحلّيين الذين اعتبروا أن ترويج القِوى المحلّية لمشروع البناء والتشغيل ونقل الملكيّة كمشروعٍ مفيدٍ لصور يتّسم بالنفاق، نظرًا لتورّط تلك القِوى في تدمير معالم المدينة واستخراج رمالها وسرقة آثارها في خلال الحرب الأهلية[٢٢].

في نهاية المطاف، تداعت الحملة وتقلّص المحيط الأثري لصور، إذ نُزعَت الحماية عن صور وخراجها، ووُضع موقعان أثريّان فقط على قائمة التراث العالمي للتنقيب، لكن الضجّة التي أثارتها حملة «اليونيسكو» حالت دون تنفيذ مشروع البناء والتشغيل ونقل الملكيّة.

٥ — المطالبة المجتمعيّة القوية: يشكّل بحر صور مصدر عيشٍ لكثيرٍ من الأعمال الصغيرة في المناطق الساحلية؛ فالمقاهي، والمحال التجارية، والمطاعم والصيّادون لا زالوا يستخدمون المرفأ الشمالي بفعاليةٍ، وهو مرفأٌ يعود إلى العهد الفينيقي، ويضمّ ٥٠٠ صيادٍ من أهالي المدينة من بينهم ٣٥٠ لبنانيًا يعملون في المرفأ التجاري[٢٣]. ومن الممكن أن يخسر هؤلاء مصدر عيشهم إذا ما استولى مشروعٌ كبيرٌ ما على المرفأ[٢٤]. لذلك، فإنّ أيّ مشاريع تجارية، كمشروع ردم الأراضي، وتحويل المرفأ التجاري إلى مرفأٍ سياحي، وإنشاء المنتجعات الخاصة، واستخراج الرمال أو أيّ مشروع آخر يغلق البحر أو يضرّ به، يؤدّي إلى تجييش الناس، نظرًا لكون البحر يؤمّن فوائد اقتصاديةً كبيرةً للطبقتين الوسطى والعاملة[٢٥]، بالإضافة إلى أنّ شاطئ المدينة لا يزال مفتوحًا للعامة ويحتضن ٤٩ خيمةً تشكّل مصدر عيشٍ أساسي لكثيرٍ من الأعمال الصغيرة.

الخاتمة

بالمقارنة، تعاملت «حركة أمل» على نحوٍ مختلفٍ مع محاولات التعدّي على الشاطئ والبناء عليه، فحين كان السكان يقدِمون على البناء في مواقع قريبةٍ جدًا من الساحل في خلال الحرب الأهلية، كانت «أمل» تهدم البنية التحتية الخاصّة بتلك المباني. بالإضافة إلى ذلك، وإذ صدرت مراسيم وزاريةٌ تسمح بالاستثمار الخاص في المجال البحري العام للساحل الجنوبي لحوالي ٦٠٠٠٠ مترٍ مربع لمدة ٧٥ - ٩٠ عامًا[٢٦] (صدرت ثلاثةٌ منها لصالح ثلاثة أطرافٍ مختلفةٍ أحدها رباب الصدر كما هو واردٌ أعلاه)، فقد يتطلّب إبطالها قانونًا. وبعد محاولةٍ فاشلةٍ لتمرير مشروع عقاري كان من شأنه أن ينتهك المجال البحري العام، جاء قانون المحميّة كمخطّطٍ للسيطرة على الأرض، إذ أن المحميّة تحمي الأرض من كافّة التخصيصات (امتيازات الاستثمار). ووفقًا للمنطق ذاته، فإنّ الأراضي العامة الواقعة عند الساحل الجنوبي هي أكثر عرضةً للوقوع تحت سيطرة القِوى المحلّية الرئيسة، إذ أنّ البناء السكني غير الشرعي لا يوفّر أيّ فائدةٍ لجهة حفظ الأراضي العامة من الخصوم، لاسيما أن القوى المحلية تعمد الى استغلال الأرض من خلال إقامة مشروعٍ كبيرٍ مربح. كما أنّ إزالة التخصيصات تلغي سيطرة القِوى المحلّية الأخرى على الأرض الساحلية، ويبرز ذلك بوضوحٍ في كون الانتهاك السياحي الوحيد على الساحل هو استراحة صور التي تديرها رندة برّي. وضمن السوق العقاري القائم على المضاربات في لبنان، يتراوح سعر المتر المربّع الواحد على الساحل بين ٣٠٠٠ و١٥٠٠٠ دولار، ما يجعل من الاستثمار على الساحل احتلالًا مربحًا جدًا، ويحوّل الحماية إلى تكتيكٍ انتهازيٍ يُوظّف لحفظ الأرض إلى أن تقرّر القوى السياسية الاستثمار فيها.

[١] محمد مراد، «تطوّر العلاقة بين العائلة والسلطة المحلّية» في صور: التاريخ الاجتماعي الاقتصادي في مختلف الحقاب التاريخية (منتدى صور الثقافي، ١٩٩٧)، ٣٠٦-٧.

[٢] شرف الدين، «مدينة صور: الموقع والتراث والتخطيط»، ٣٤.

[٣] نحاس، مقابلة: تشكيلات الملكيّة على الساحل.

[٤] شرف الدين، مقابلة: عن صور.

[٥] دياب، تاريخ صور الاجتماعي ١٩٢٠-١٩٤٣، ٦٢.

[٦] «بيان من شركة الرمول»، النهار، ٢٧ تموز/ يوليو، ١٩٩١.

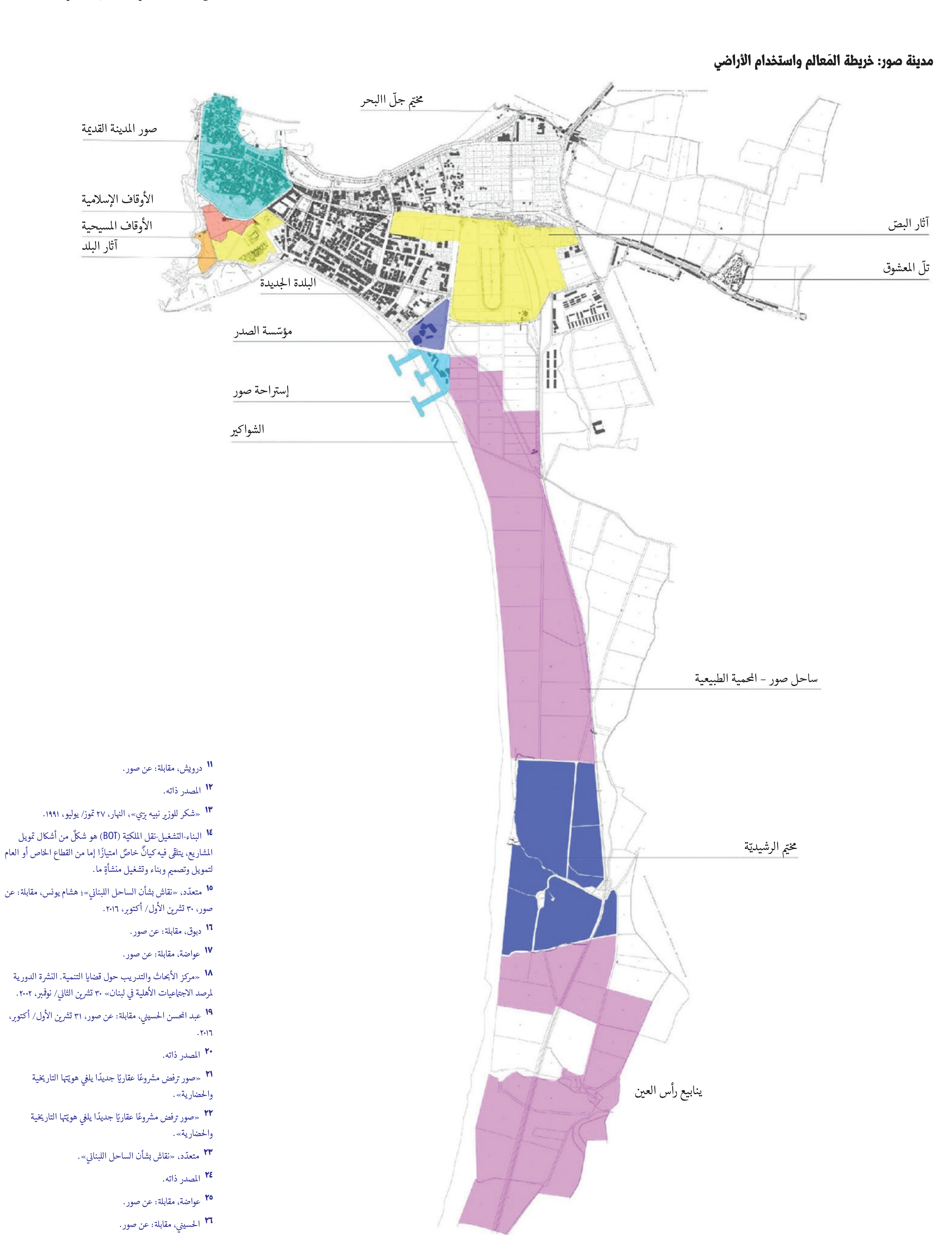
[٧] «شركة الرمول تطالب بلجنة خبراء وتهدّد مطلقي الافتراءات بالملاحقة القانونية»، السفير، ١٣ تموز/ يوليو، ١٩٩١.

[٨] «لجنة شواطئ صور تدعو لإبطال ترخيص استخراج الرمول من الشاطئ»، السفير، ٢٤ تموز/ يوليو، ١٩٩١.

[٩] «قاضية رمول صور: كان على النيابة العامة أن تحيلها إلى القضاء»، السفير، ٢٧ تموز/ يوليو، ١٩٩١.

[١٠] نظّمت الندوة منظّمةٌ محلّيةٌ (التضامن) ترتبط بالحزب الشيوعي في صور، ومنظّمة غير حكومية حديثة التأسيس في بيروت (الخط الأخضر).

مدينة صور: خريطة المَعالم واستخدام الأراضي



[١١] درويش، مقابلة: عن صور.

[١٢] المصدر ذاته.

[١٣] «شكر للوزير نبيه برّي»، النهار، ٢٧ تموز/ يوليو، ١٩٩١.

[١٤] البناء-التشغيل-نقل الملكيّة (BOT) هو شكلٌ من أشكال تمويل المشاريع، يتلقّى فيه كيانٌ خاصٌ امتيازًا إما من القطاع الخاص أو العام لتمويل وتصميم وبناء وتشغيل منشأةٍ ما.

[١٥] متعدّد، «نقاش بشأن الساحل اللبناني»؛ هشام يونس، مقابلة: عن صور، ٣٠ تشرين الأول/ أكتوبر، ٢٠١٦.

[١٦] دبوق، مقابلة: عن صور.

[١٧] عواضة، مقابلة: عن صور.

[١٨] «مركز الأبحاث والتدريب حول قضايا التنمية. النشرة الدورية لمرصد الاجتماعيات الأهلية في لبنان» ٣٠ تشرين الثاني/ نوفمبر، ٢٠٠٢.

[١٩] عبد المحسن الحسيني، مقابلة: عن صور، ٣١ تشرين الأول/ أكتوبر، ٢٠١٦.

[٢٠] المصدر ذاته.

[٢١] «صور ترفض مشروعًا عقاريًا جديدًا يلغي هويّتها التاريخية والحضارية».

[٢٢] «صور ترفض مشروعًا عقاريًا جديدًا يلغي هويّتها التاريخية والحضارية».

[٢٣] متعدّد، «نقاش بشأن الساحل اللبناني».

[٢٤] المصدر ذاته.

[٢٥] عواضة، مقابلة: عن صور.

[٢٦] الحسيني، مقابلة: عن صور.

أين البحر في الضبيّة؟ أنا لا أراه.

هو زمنُ "الخَصخصة"، حيثُ كل شيء مُسلّع وقابل للبيع حتّى أبسط الحقوق. فالواقع مُؤلم، تُنهب الثروات العامّة للبنان ويُخصخَص المجال العام ليُحرم المواطن من حقّ الرؤية، رؤية الثروات الطبيعيّة، والتي تُعتبر من أهمّ مصادر «رفاهيّة الشعب». فأن تَنظُر وترى البحر في منطقة الضبيّة، على ساحل المتن الشمالي، أصبح مُكلفاً وفوق طاقة المواطن العاديّ من محدودي الدخل أو حتّى متوسطي الدخل، ناهيكَ عن عدم قدرته على الوصول إلى البحر أصلاً. ليست الضبيّة الحالة الوحيدة، فمَلحمةُ الرَملة البيضاء ما زالت مُستمرّة، ومن خلدة والمطار، إلى الذوق ووسط بيروت لم يَعُد البحر كما كان في الماضي.

فلربّما يكونُ ١ أو ٢ في المئة من سكّان لبنان فقط يمتلكون حالياً أكثرَ من ٩٠ في المئة من الشواطئ، أمّا الباقون فأصبحوا سُجناء في مُدن تحيط بها حوائطُ لمُجمّعات سكنيّة، مُنتجعات سياحيّة وأملاك خاصّة، وإذا ما سافروا إلى الخارج تجدُهم متلهّفين لرُؤية جمال البحر.

فهل يُعقل أن يعيشَ أهل دولة كاملة محرومين من شواطئهم أو حتّى من حقّ الرُؤية؟

■ تالا علاء الدين ■ تحت إسم "مدينة الواجهة البحرية" أو "Waterfront City"، يُسوَّق اليوم مشروع استثماري جديد على ساحل أو شاطئ الضبية، على بُعد ١٢ كيلومتراً من العاصمة بيروت. هو مشروعٌ استثماريّ لمجموعة ماجد الفُطيم العقارية الإماراتية[١]، بالشراكة مع المُتعهد اللبنانيّ جوزيف ج. خوري، مُؤسس شركة جوزيف ج. خوري وأولاده القابضة.

بمساحة تبلغ أكثر من ضُعف مساحة الأرض المُخصّصة لمارينا مونت كارلو في إمارة موناكو[٢]، تُبنى المدينة المُستحدثة. ويتمّ البناء وفقاً لتصميم توجيهيّ خاصّ، على نحو ٢٥٠٠٠٠ مترٍ مربع من مارينا جوزيف خوري ذات المراسي ال ٧٠٠، وعلى عدّةِ مراحل. وقد تمّ إنجاز ١٠ أبنية خلال المرحلة الأولى[٣]، ٦ خلال المرحلة الثانية، في حين وفّرت المراحل الباقية نحو ٢٠٠٠ وحدة سكنيّة مُوزّعة على مبانٍ إضافية. ولا يقتصر المشروع على السكن انّما يُقدّم نفسه كحلّ إقتصاديّ يُؤمّن الوظائف، وفيه مجموعة من مرافق التسوّق من الطراز العالمي وعدد من المطاعم الفاخرة والفنادق والنوادي الرياضية وكذلك الحدائق الخضراء لمزيد من الرفاهية.

تُعتبر هذه الدعاية شبيهة بسابقاتها لمشاريع نُفّذت وتُنفّذ على طول الشاطئ اللّبناني. دعايات وصفها البعض بالكاذبة، توهم بأن المشاريع إنمائية في حين أنّها مشاريع خاصّة لا يُمكن للمواطن العاديّ أن يقترب منها أو يدخل إليها. فالشقق في ال"Waterfront City" تُباع بأسعارٍ مرتفعة، يتراوح سعر المتر المربّع فيها بين ٢٧٠٠ و٦٢٥٠ دولار بحسب موقعها، وفق ما قال السيّد سليم عبّود، مدير المبيعات في المشروع، عند إطلاق مبيعات شقق المرحلة الأولى المُنفّذة. أما عن الأماكن العامّة، فبحسب التوقّعات لن تكون عامّة. فللمطاعم الغالية رُوّادها من فئة الدخل المرتفع، والحدائق مصممة خصيصاً لرفاهية سكان هذا المجتمع المصغّر وهم من الفئة عينها، وبالطبع لن يخلو الأمر من إغلاق للمداخل وحراسة ومراقبة للزائرين ٢٤ ساعة على ٢٤ .

إستكمال الإستيلاء على شاطئ المتن

يَذكُر المدير التنفيذيّ لمشروع "Waterfront City" سامر البساط في إحدى مقابلاته، أن الحافز الرئيسيّ وراء إستثمار من هذا الحجم على شاطئ المتن كان اللقاء بالشريك جوزيف خوري، الذي وبحسب البساط، يتشاركون معه التوجّه الإستراتيجيّ نفسه.

أيُقصد بهذا التوجه إستكمال الإستيلاء على شاطئ المتن الذي بدأه خوري في الثمانينات بالشراكة مع نافذين وسياسيّين، أم يُقصَد به خَصخَصة ما بقيَ من الشاطئ، سلب أملاك الدولة البحرية ومنع المواطن العادي من حقّه في رؤية البحر والوصول إليه، لمصلحة فئة مُختارة من الشعب أو أجانب وخليجيّين؟

لنعُد بالزمن قليلاً إلى بداية الإشكالية.

في العام ١٩٨١، أقنع أمين الجميّل، الذي كان وقتها نائبًا عن المتن، المديريّة العامّة للتنظيم المدنيّ بالبدء بوضع دراسة لتطوير ساحل المتن الشمالي[٤]. فأوكلَت المديريّة الأمر إلى دار الهندسة، التي وَضعت تصميماً، من مكتب برج حمّود حتّى مصب نهر الكلب. وتمّت المصادقة على مرسوم وضع المنطقة تحت الدرس، ورقمه ٢٠٥٨، في مجلس الوزراء بتاريخ ١٩٨٤/١٢/١٠، أي بعد إنتخاب الجميّل رئيساً للجمهوريّة أواخر العام ١٩٨٢. كان التصميم يقضي آنذاك بأن يتمّ ردم البحر على مسافة ٥٠٠ م تقريباً، وتكون للشركة العقارية التي ستُنفّذ المشروع حصّة بنسبة ٣٥ بالمئة من المساحة المردومة[٥]. أما المساحة المتبقية فتكون للدولة، وتُقتطع منها الطرقات والمساحات العامة والمرافق السياحية ومشاريع عمرانية، ويُخصّص لكل بلدية في المنطقة مساحة للملاعب والحدائق العامة.

بعد صدور المرسوم ٢٠٥٨ المذكور، عُرض المشروع للتلزيم، وتنافست ٤ شركات عليه، من بينها الشركة التي يترأسها جوزيف ج. خوري. كان خوري حينها مُقاولاً مقرّباً من الرئيس الجميّل، ومالكاً لكسّارة كبيرة في وادي نهر الموت، فرست المُناقصة على شركته[٦]. وكان للرئيس رفيق الحريري بحدود ٥٪ من أسهمها.

بدأت الشركة أعمال الردم في العام ١٩٨٥، وإختار خوري البدء في المكان الأسهل حيث البحر أقلّ عُمقاً، أي مُقابل منطقة الضبيّة والنقّاش. ولكن العمل لم يُستكمل في حينه بسبب الحرب القائمة. وفي العام ١٩٩٢، وبعد تولّي الحريري منصب رئاسة الحكومة، أعيد نبش ملف مشروع تطوير ساحل المتن الشمالي، وجرت مفاوضات مع خوري أدّت إلى اقتطاع قسم من الردم (من حدود جسر انطلياس إلى الكرنتينا)، وتسميته بمشروع "لينور".

ووضع مجلس الوزراء تبعاً لذلك مشروع مرسوم حمل الرقم ٧٥١٠، في العام ١٩٩٥، الذي كانت بموجبه ستتمّ المصادقة على التصميم التوجيهي العام لمنطقة الردم على ساحل المتن الشمالي[٧].

في كتابه "الأيادي السود"، يروي النائب نجاح واكيم أنه وفي ٢٥ تموز ١٩٩٥، صدر رأي لمجلس شورى الدولة برئاسة القاضي جوزيف شاوول، أبدى فيه مُعارضته لمشروع المرسوم لما يَحمله من ثغرات قانونية، وخصوصاً في ما يتعلّق بالنسبة المئوية

---

١ تُعدّ حاليّاً كإحدى أهمّ الشركات الرائدة، على مستوى الشرق الأوسط وشمال إفريقيا، في مجال إنشاء وإدارة مراكز التسوّق والمُنشآت الترفيهيّة، من بينها مراكز "سيتي سنتر" وصالات ال" فوكس سينما".

٢ الموقع الرسمي للواترفرونت سيتي www.waterfrontcity.com

٣ رُفعت المساحة الإجمالية للمشروع بنسبة ٣٠ في المئة عن تصميمٍ سابق لتُصبح ٢٥٠٠٠٠ مترٍ مربعٍ قبل إتمام المرحلة الأولى، فأصبحت مباني هذه المرحلة ١٠ بدل ٧.

٤ Eric Verdeil, “Entre guerre et reconstruction: remblais et empiétements littoraux à Beyrouth », published in Le Littoral, regards, pratiques et savoirs, Etudes offertes à F. Verger, Editions Rue D'Ulm, pp.2002 ,335-319

٥ نجاح واكيم، في كتابه "الأيادي السود"، مقدّمة الملفّات، مشروع تطوير ساحل المتن الشمالي.

٦ إتُّفق على أن يَستعمل خوري خبرته والمواد من كسّارته، ويحصل بالمقابل على ثُلث المساحات القابلة للبناء تقريباً.

٧ كانت منطقة الضبيّة خاضعة للمُخطّط التوجيهيّ العامّ لضواحي مدينة بيروت (من خلدة إلى الضبيّة)، الذي أقرّ بموجب المرسوم رقم ١٤٣١٣ في العام ١٩٧٠ وفقاً لدراسات الفرنسيّ Echochard، (وهو تعديل لمرسوم سابق رقمه ١٦٩٤٨ صادر في أوائل الستينات).
وبحسب المرسوم ١٤٣١٣، كانت المنطقة بين الطريق العام الساحلي القديم والبحر قبل الردم مُصنّفة على الشكل التالي: الواجهة البحرية للضبية تصنيفها E أي منطقة سياحية، بمُوازاتها إلى الداخل مناطق سكنيّة تصنيفها A1-١ و-A1-٢ ومنطقة صناعيّة تصنيفها A1.

٨ ليست ردميّة ساحل المتن الشمالي الأولى على صعيد لبنان، فكانت قد سبقتها ردميّة وسط بيروت التي نفّذتها "سوليدير"، غير أنّ المجلس النيابيّ أصدر في العام ١٩٩١ القانون رقم ١١٧ /٩١، مشرّعا عمل شركة "سوليدير" العقارية ثم تتالت بعده المراسيم التطبيقية بالصدور تباعا، أما الإتّفاق مع خوري في المتن حصل بمرسوم ووُهبت أملاك الدولة إلى شركة خاصّة دون إصدار قانون، وهذه هي السابقة.

منطقة الردم في الضبية

حدود المنطقة المردومة

حدود المنطقة العائدة للمتعهد (خوري) بحسب المرسوم ١٩٩٥/٧٥١٠

المسطح المائي للمارينا العائد للمتعهد (جوزيف خوري) بحسب المرسوم ١٩٩٥/٧٥١٠

الأراضي العائدة للدولة من المساحة المردومة

الحدائق والمساحات العامة بحسب المرسوم ١٩٩٥/٧٥١٠

Waterfront City - الأراضي العائدة لماجد الفطيم والشريك خوري

الأراضي الباقية لخوري بعد الشراكة مع الفطيم

عقارات مبنية قبل تملك شركة الفطيم

رمول

البحر

البحر

مرفأ الصيادين

الضبية

أنطلياس

زوق الخراب

عوكر

النقاش

حارة البلانة

مزرعة الحضيرة

التي ستملكها الشركة الخاصّة من المساحة المردومة. ولكن، وعلى الرغم من الرأي المعارض لمجلس شورى الدولة، أصدر مجلس الوزراء المرسوم ٧٥١٠، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٩٥/١١/٣٠، فحقّق بذلك المجلس سابقة [٨] بتكريس إقرار مشاريع ردم وتحويل ملكية إلى أشخاص أو شركات، دون العودة إلى مجلس النواب لإستصدار قانون بذلك. وبحسب واكيم تكون الحكومة عندها قد أجازت لنفسها التصرّف بالأملاك العامّة بموجب مراسيم تُتخذ في مجلس الوزراء خلافاً للقانون والدستور.

أتبعت الحكومة هذا المرسوم بمرسوم آخر حمل الرقم ١٩٩٦/٨٩٣٧ يقضي بإنشاء شركة "لينور" وهي شركة عقاريّة لبنانيّة لتطوير الساحل الشمالي لبيروت. من أبرز الشركاء فيها النائب نعمة طعمة، رئيس مجلس إدارة شركة المباني للمشاريع والإنماء ش.م.ل. ورئيس مجلس إدارة المباني القابضة، فضلاً عن بن لادن المقاول السعودي الرائد في مجال الاستثمارات. وبعد هذه الخطوة، قُلّصت حصّة الدولة إلى ٣٠٪ فقط من مساحة البحر المردومة [٩].

لم يقف الأمر هنا. فكان لا بُدّ من توسعة دائرة المشاركة في مصادرة البحر. وبدأت الأصوات المُعارضة للمشروع تعلو: تارةً تُعارضه إنطلاقاً من المخاطر التي ستنجُم عنه، وتارةً تُعارضه من موقع السّعي للشراكة في المشروع. وكان من أبرز المعارضين الوزير ميشال المرّ.

محصّلة الأمر:

— أبصر مشروع "لينور" النور عام ١٩٩٧ بموجب القرار ٦٤ الصادر عن مجلس الوزراء بسعي من الوزير المرّ. فكلّف مجلس الإنماء والإعمار إجراء مُناقصة لتنفيذ المشروع [١٠]. إلّا أن مجلس الوزراء، في عهد سليم الحصّ وإميل لحود، ألغى المشروع فلم يُنفّذ حتّى اليوم. التفسير الحكومي الرسمي الصادر آنذاك بهذا الخصوص، على لسان وزير الإعلام أنور خليل، كان أنّ الشركتين اللتين تقدّمتا بالعروض «لم تعودا مهتمتين» [١١].

— استطاعت الدولة بعد إلغاء مشروع «لينور» أن تستعيد ما يُقارب ٦٥٪ من الأراضي المردومة [١٢] (بحسب الاتفاق الأول مع خوري).

— تابع جوزيف خوري مشروعه المُؤلّف من حوالى ٢٦٠٠ متر طولي من ردم الشاطئ والمُمتدّ على مساحة إجماليّة تقدّر بـ ١٠٠٣٠٠ مترٍ مربّع. فأنشأ مارينا الضبيّة أو ما بات يُعرف بمارينا جوزيف خوري، وأعلن شراكته مع ماجد الفُطيم في ٢٠١١ لبناء ال "Waterfront City" [١٣].

الواقع اليوم

أُخفيت المعالم الطبيعيّة لشاطئ الضبيّة، الشاطئ الرملي الكبير [١٤] المُتواصل الذي كان يمتدّ إلى حدود خليج جونية. وأصبحت الكُتل الخرسانيّة تحجُب الرؤية عن الجميع، فباتت مياه البحر بعيدة... بعيدة عن بيوت ومبانٍ سَكنها أهالي الضبيّة قبل ولادة "مدينة الواجهة البحريّة" بمبانيها ذات الثمانية أو العشرة طوابق.

فنظام وترتيب منطقة الردم حدّد الإستثمار السّطحي في هذه المنطقة بحدود ٣٥ إلى ٤٠٪، مع السماح بالوصول إلى ١٠ طوابق للسكن، وبحيث يُمكن زيادة مُعدّل الإستثمار السطحي للمُجمّعات ذات الصفة التجاريّة إلى ٥٠٪. أما عن الفنادق السياحيّة فيُسمح لها بزيادة عامل الإستثمار السطحي إلى ٦٠٪، والعام إلى ٤، وذلك تطبيقاً للقانون ١٩٩٥/٤٠٢.

تآكلت المساحة المرئيّة من البحر إذاً إلى حدّ كبير وما زالت تتقلّص بإستمرار. وها هم أهالي الضبيّة بشوارعها الدّاخلية يُطالبون برفع استثمار أراضيهم بهدف زيادة إرتفاع مبانيهم فوق مستوى مباني ال "Waterfront City". إشكاليّة جديدة تفتح النّقاش حول رؤية الدولة والتنظيم المدنيّ لأشكال التمدّد العمرانيّ المستقبليّ على طول الساحل اللبنانيّ، خاصّةً مع استمرار سلب الشاطئ من قبل شركات خاصّة وأشخاص نافذين.

ماذا بعد ال "Waterfront City" : عودة "لينور"؟

في العام ٢٠١٢، إعتبر النائب سامي الجميّل أن هدف "لينور" هو تجميل وتحسين حياة المواطنين في المتن الشمالي. فإذا نُفّذ المشروع، سيُصبح الخط الساحلي أشبه بالخطوط الساحلية الفرنسية. وفي العام نفسه، ناقشت لجنة الأشغال العامّة والنقل والطاقة والمياه المشروع مُجدّداً، وحينها أعلن النائب محمّد قبّاني أن المشروع يقوم على ردم نحو مليوني ومئتي وثمانين ألف متر مربع بين نهر بيروت ومارينا الضبيّة، يتملّك المستثمر ٨٣٢ ألف متر مربع منها بهدف "توفير مساحات ومرافق جديدة للاستثمار في قطاعات السكن والسياحة والتجارة والمرافئ السياحية".

وها نحن اليوم أمام إعادة نبش لملف "لينور" بعد أزمة النفايات وفي إطار معالجة جبل النفايات في برج حمّود، بحيث يأمل الكثيرون من نواب ووزراء تنفيذ المشروع في العهد الجديد.

٩ تقاسم خوري وشركة "لينور" الحصّة الأكبر من المساحة المردومة، ليبقى للدولة ٣٠ ٪ فقط.

١٠ بعد ضغط المُرّ عبر المجالس البلديّة للمتن، انسحب نعمة طعمة واستقال مجلس إدارة الشركة. فتقدّمت للمناقصة شركتان فقط ، هما Middle East Group و United Development، ففازت Middle East Group بالعرض، والمساهم الرئيسي فيها كان الخُرافيّ، وهو مستثمر كويتيّ كان قد حصل في العام عينه على إمتياز إنشاء موقف مطار بيروت، فوضعه البعض في خانة الرئيس الحريري. وتضمّ الشركة فضلاً عن الخُرافيّ، إلياس المرّ، إبن الوزير ميشال، ومُحمّد الصفدي وغانم شمّاعة.

١١ أدّت الطريقة الخافتة التي تمّ بها إسقاط مشروع "لينور" إلى إنتشار شائعات، أولّها أن المستثمرين أو الشركاء اختلفوا فيما بينهم، أمّا النظريّة الأخرى فتقول أن المزايدَين الأساسيَين انسحبا لأنّهما شعرا بأن المواصفات المتعلّقة بجودة العمل والعائد الماديّ المُقترح تجعل المشروع غير مُربح لهما.

١٢ بعد إلغاء "لينور"، بقيت المنطقة المُقتطعة من خوري قيد الدراسة دون تنفيذ الردم، وبالتالي استعادت الدولة حصّة "لينور" مؤقتاً، إلى حين إعادة البحث ببديل "لينور".

١٣ البعض يعتقد أن الشراكة أتت نتيجة قلّة التمويل، فكان خوري قد تكبّد خسائر خلال عمليّات الردم إذ أن الكُتل المُستخرجة من كسّارته لم تكفي إلا لبناء البلوكات، وتَطلّب الأمر بعد ذلك شفط الرمول من البحر للتعبئة بين البلوكات.

١٤ شُفطت رموله خلال عملية الردم.

فندق على شاطئ صيدا الشمالي؟



الشاطئ الشمالي ١٩٢٩، المعهد الفرنسي للشرق الأدنى

هنـاك شـاطئٌ رمـليٌ طويـلٌ وجميـلٌ في صيـدا، شمال المدينـة القديمـة. وكان أهـالي المدينـة يقصدونـه للتنزّه عـلى ضفـاف «نهـر القملـة» الـذي يصبّ فيـه. كان النهر غزيراً خـلال فصل الشـتاء، ترتمي على جانبيـه مجموعـةٌ كبيرةٌ مـن أغصان الأشجار والحمضيّـات، إذ يمرّ النهر من قلب بساتين الحمضيات الشهيرة في المدينـة ويحملهـا معـه.

اليـوم، يـدور نقـاشٌ واسـعٌ بـين أهـالي صيـدا حـول مسـتقبل هـذا الشـاطئ في ظلّ الحديث عن مشروع يقضي بإقامة فندقٍ سـياحيٍ عليـه. مـا حكايـة هـذا الفنـدق؟ وكيـف يـتم تخطيطـه عـلى الأمـلاك العامـة البحريّـة؟

عـلى مـرّ الزمـن، بقيـت المنطقـة الواقعـة شمال صيـدا القديمـة مكوّنـةً مـن بسـاتين تاريخيّـة ممتـدّة عـلى طـول «نهـر الأولي» حـتى الشـاطئ الرمـليّ. لمّـا قامـت سـلطات الإنتـداب الفرنسي بتسـجيل الأراضي وإنجـاز التخطيطـات الأولى في معظـم المـدن اللبنانيّـة خـلال ثلاثينـات القـرن المـاضي، شُـقّ طريـقٌ يربـط بـيروت بمدينـة صيـدا. وتمّ تسـجيل كافـة الأراضي الواقعـة غـربيّ الطريـق المسـتحدث بصفتهـا أمـلاكاً عموميّـةً بحريّـةً.

عـلى هـذه الأمـلاك البحريّـة، يقـع الشـاطئ الرمـليّ الشـماليّ لصيـدا، وبقـي «قانونيـاً» عـلى حالـه حـتى العـام ١٩٤٨ عندمـا صـدر المرسـوم رقم ١٠٨٣٠ الـذي أدخـل تغيـيراتٍ جذريّـةً عليـه. قـام هـذا المرسـوم بإسـقاط أجـزاء واسـعة مـن الشـواطئ البحريـة والأمـلاك العامـة البحريـة لصالـح أمـلاك الـدولـة الخصوصيـة.

تحويـل هـذه الأراضي الى أمـلاك الـدولـة الخصوصيـة يعـني أنّ الدولة تملكها بصفتها شخصاً معنوياً ولا تكون مخصصة للمنفعة العامـة. وفي المـادة الثالثـة منـه، أسـقط المرسـوم هـذه الأراضي لصالح أملاك بلدية صيدا الخصوصيّة. خلال هذه العملية، تمّ أيضاً إخلاء الدبّاغات التي كانت تشكّل حركةً إقتصاديةً هامّةً في صيـدا، كونهـا موجـودة عـلى جـزءٍ مـن الأراضي السـاحليّة هـذه. كما تمّ هـدم بيـوت أصحاب الدبّاغات الـذين انتقلوا في ما بعـد إلى منطقـة المسلخ في جنـوب صيـدا.

مـا كانـت غايـة المشرّع وقتها في تحويل أملاكٍ عامّةٍ بحريّةٍ إلى أملاكٍ بلديّةٍ خصوصيّة؟ يروي أحد مهندسي صيدا أن الهدف كان إنشـاء المشـاريع العقاريّـة، ومـن ضمنهـا إنشـاء فنـدق عـلى العقـار ٣٧٥، وهـو العقـار الأكـبر عـلى الشـاطئ الرمـليّ. بالبنـاء عـلى هـذا المرسـوم، وعندمـا بـدأت السـياحة في لبنـان تنتقـل مـن الجبـل إلى الشـاطئ في أوائـل الخمسـينات، تمّ بنـاء "فنـدق صيـدون" الفخـم عـلى شـاطئ صيـدا. كان الفنـدق يتكـوّن مـن طابقـين عـلى مسـاحة عريضـة ومدخلـين مـن جهـة شـارع ريـاض الصلـح: واحـد للدخـول وآخـر للخـروج. كانـت جوانبـه عـلى شـكل دائري وكأنهـا حصـن قلعـة، في وسـطها بركـة ميـاه دائريـة كبيرة. صاحب الفندق كان «من أخواننا المسيحيين» بحسب أحـد السـكان، إسمـه طانيـوس مـن منطقـة في قضـاء عاليـه. كان مـن رواده رجـال الأعـمال والميسـورين ورجـال السياسـة أمثـال الرئيـس شـمعـون، ومجموعـة مـن القضـاة الـذين كانـوا يقصـدون المدينـة مـرة كل شـهر قبـل جلسـة المحكمـة.

في العام ١٩٦٧ صدر أول تصميم توجيهي لصيدا بموجب المرسوم ٩٠١٦. صُنّفت فيـه العقـارات الـتي أصبحـت ملـكاً للبلديـة عـلى السـاحل عـلى أنهـا سـياحية، حيـث سمح بإنشـاءات لا تتعـدى عامـل اسـتثمار سـطحي ١٥٪ و ٠,٣ اسـتثمار عـام، عـلى أن يقـترن أي مشروع بموافقـة مسـبقة للمجلـس الأعـلى للتنظيـم المـدني. ويعتـبر معـدل الاسـتثمار هـذا منخفضـاً، بغايـة المحافظـة عـلى الشـاطـئ مـع تشـجيع السـياحة البحريـة، تمامـاً كما حصـل عـلى سـاحل بـيروت.

هُـدم قسـم مـن "فنـدق صيـدون" خـلال القصـف الإسرائيـليّ في العـام ١٩٨٢، وتحـوّل فيما بعـد الى مكـان لإيـواء بعـض العائـلات المهجـرة. في العـام ١٩٧٧، اقـترح وزيـر السـياحة أمـين البـزري أن يتم بناء فندق أكبر على الشاطئ، وأن يتحوّل فندق طانيـوس الى أجنحـة ملكيـة. لم يتحقـق هـذا المـشروع. وفي أواخـر الثمانينـات، حُـكي عـن مقايضـة سياسـية بـين النافـذين في المدينـة تقضي بإخلاء الفندق من المهجرين إستعداداً لتدميره وإعادة بنائـه بحلـة جديـدة. مـن بعدهـا في العـام ١٩٨٨، تمّ تدمـير المبنـى بالكامـل حيـث عمـدت البلديـة الى تفكيكـه وردم قسـم كبـير مـن أحجـاره. وبقـي الشـاطئ الرمـليّ عـلى حالـه، يتكـدّس عليـه ركام الفنـدق المهـدوم.

في العـام ١٩٩٥ - وبعـد أن شـق الاوتوسـتراد واقتطـع قسـم كبـير

مجموعة الدكتافون

تعمل مجموعة الدكتافون في حقلي البحث والفن الحي، فتخلق عروضاً فنيّة حيّة مرتكزة على دراسات متعددة عن الحيز العام. هذا المقال هو نتاج مشروع "مشي تَ دليك" عن المساحات المشتركة والمجتمعية في صيدا. تكوّن المشروع من مرحلة بحوث وتجميع روايات عن الشاطىء الصيداوي ومن ثم صنع عروض حيّة أديت في العام ٢٠١٥ خلال حدث عام مفتوح للجميع في موقع كنايات البحر في صيدا. شارك في المشروع: أحمد فقيه، عبد الرزاق حمود، نادره أرقدان، دعاء عفارة، محمد ياسين، محمد شعفاطي، رولا فارس.

من الشاطئ الرملي - تم إصدار تصميم توجيهي جديد، قضى بفرز العقارات (ملك البلدية) الواقعة على الشاطئ الرملي وبرفع عوامل استثمارها؛ فتحوّلت الى ٢٠٪ استثمار سطحي و ٠،٦ عام، ما يعتبر مرتفعاً جداً مقارنة بالنسب السابقة وبأي موقع آخر على الشاطىء اللبناني.

ولاحقاً، دار نقاش حاد حول مشروع ردم جزء من البحر من أجل بناء "الملعب البلدي" على هذا الشاطىء. فقد عارض المشروع جزء كبير من سكان ومهندسي وفعاليات صيدا لأنهم اعتبروه مسيئاً للواجهة البحرية، وتقدموا بدعوى قضائية في العام ١٩٩٩ أمام مجلس شورى الدولة لوقف المشروع. وقد رد مجلس الشورى الدعوى بالشكل، واستكمل مشروع الملعب البلدي.

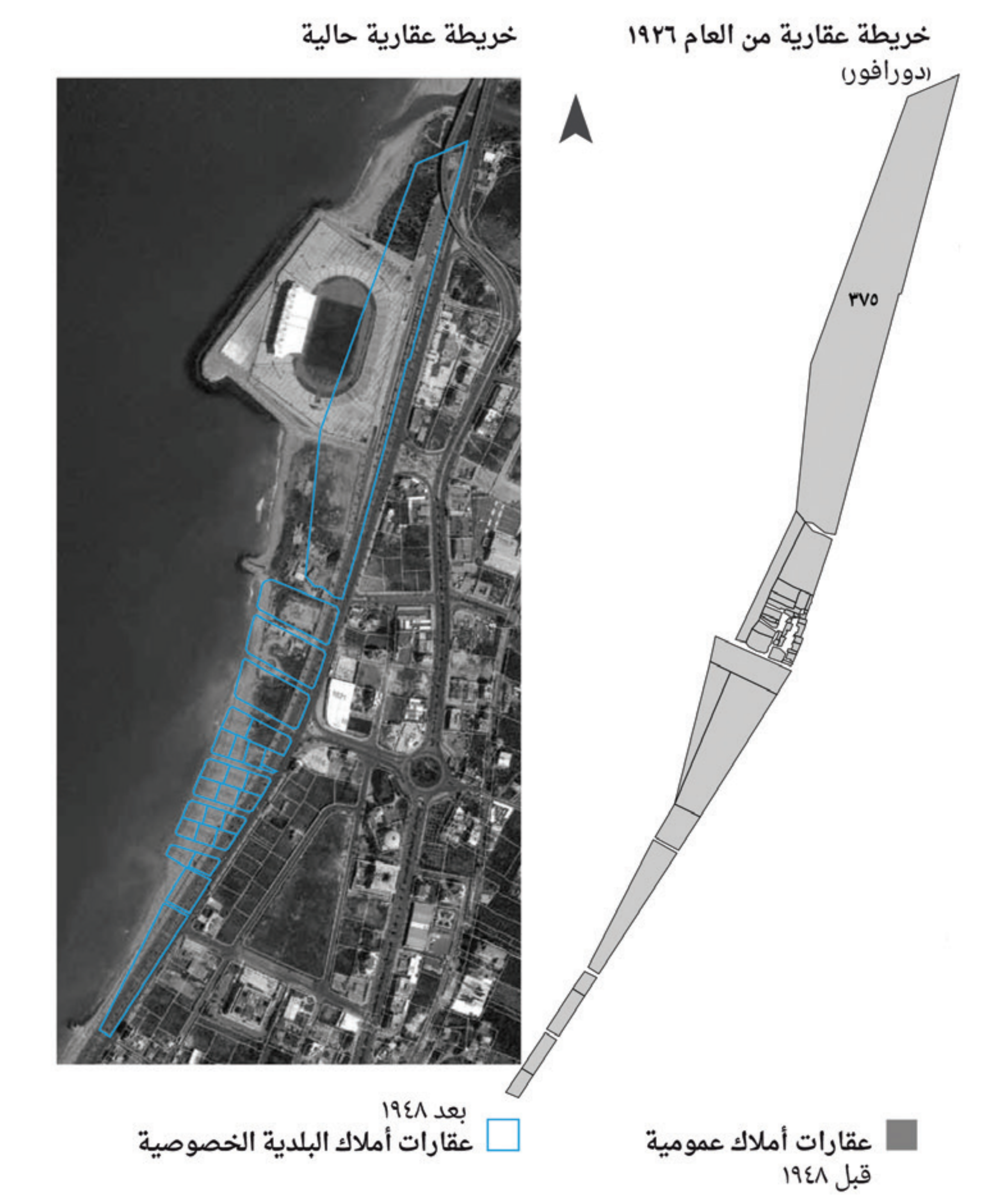
إضافة الى ذلك، وبحجة إعادة إحياء ذاكرة "فندق صيدون"، أصدرت بلدية صيدا في العام ٢٠٠٩ القرار ٨٥٦، وفيه موافقة البلدية على إنشاء فندقٍ على شاطئ القملة. وقد وقّع رئيس بلدية صيدا اتفاقاً مع «الشركة اللبنانية للتطوير والاستثمار الفندقي» لإقامة فندق على العقار ٣٧٥، يتكوّن من ٤ طوابق تضمّ ٨٤ غرفة فندقيّة، ويضم «مارينا» على البحر، وحواجز للأمواج، ونادٍ سياحيّ لليخوت.

وقد حددت الاتفاقية مدة الاستثمار والإنتفاع بالمساحة المحددة ب ٣٥ عاماً، على أن تدفع الجهة المستثمرة بدلاً سنوياً طيلة فترة الإستثمار. يتبيّن من خلال مراجعة بسيطة أن هذا الاتفاق يشكل مخالفة قانونية، وذلك لأنّ القرار رقم ٢٧٥ الصادر سنة ١٩٢٦ «إدارة وبيع أملاك الدولة الخصوصية» والذي يرعى أملاك البلدية الخصوصية، يضع شروطاً واضحة متعلقة بتأجير العقارات في المُدن: «إن العقارات الداخلة في أملاك الدولة في المدن تؤجر بعد الإعلان عنها لمدة أربع سنوات على الأكثر على أن يجري التأجير لزاماً بالمزاد العلني وبناء على تعيين سعر افتتاح مزايدة على إثر كشف إداري. فيما عدا الأحوال التي تؤجر فيها العقارات إدارة أو لمصلحة عمومية هدفها المنفعة العمومية أو لاحدى البلديات.»

من ناحية أخرى، لا تمكن مقارنة الواقع التاريخي الذي أنتج فندق صيدون في الخمسينات بواقع صيدا وواجهتها البحرية اليوم، فالأوتوستراد الساحلي قد اقتطع جزءاً كبيراً من الشاطىء، والمشاريع الاستثمارية تنهش الشاطىء من خليج اسكندر حتى منطقة الردم الحالية. فلماذا لا يكون هذا الشاطىء والمساحات المحاذية له لكل أبناء المدينة وسكانها؟ وفقاً لأحد مهندسي المدينة: «نحن كان بدنا ملعب بلدي. بس كان بدنا ياه بمكان أنسب. ونحن بدنا فندق. بس مش هون».



فندق صيدون كما كان في بداية السبعينات



دور المنظمات المدنية في التصدي «للتلاعب العمراني» في تونس

في أوّل تقرير مستقل عن الفساد والرشوة في تونس بعد ١٤ كانون ثاني ٢٠١١، كانت المسألة العقارية حاضرة بوضوح كمثال بارز عن الفساد في المجال العقاري / العمراني، حيث بين تقرير اللجنة الوطنية لتقصي الحقائق حول الفساد والرشوة ٣ أن المجال العقاري كان موضوعاً أساسياً لتجليات الرشوة والفساد والتي تمثلت أساساً في التفويت في الأراضي في المناطق الأكثر أهمية على مستوى الفوائد العقارية: المناطق السياحية.

من هذا المنطلق، نرى قيمة حقيقية في تضمين هذه المقالة كجزء من المنشور.

د. وحيد الفرشيشي

استاذ القانون العام في جامعة قرطاج (كلية العلوم القانونية والسياسية والاجتماعية بتونس)، عضو مكتب الجمعية التونسية للدفاع عن الحريات الفردية وعضو في إدارة فرع المفكرة القانونية في تونس.

بعد أسابيع من سقوط نظام زين الدين بنعلي في ١٤ كانون الثاني ٢٠١١، حصل أول احتجاج ذو طبيعة عمرانية في تونس. عرف باحتجاج البلفيدير(Parc le Belvédère) وهي حديقة عمومية حضرية تعود إلى سنة ١٨٩٢، وتبلغ مساحتها ١١٣ هكتار وتمثل الحديقة الحضرية الأهم في تونس العاصمة وفي كامل الجمهورية. وهي الرئة الأساسية للعاصمة تونس، والمنتزه الأساسي لسكانها.

هذا الاحتجاج الشعبي الذي قادته جمعية أحباء البلفيدير انطلق بعد اكتشاف وثائق تتعلق بنية التفرع عن جزء كبير من الحديقة في إطار استثمارات عقارية...

وكان أوّل احتجاج شعبي على أسس عمرانية وفتح الباب أمام طرح أسئلة أساسية تتعلق بعلاقة المواطنين بمسألة التعمير ومدى اعتبار التعمير شأناً عاماً.

طُرحت وتطرح هذه الأسئلة في تلك الفترة الدقيقة من واقع تونس السياسي والإداري والمواطني/ الجمعياتي. وكانت مسائل التعمير والتخطيط العمراني اعتبرت لفترة طويلة مسائل تقنية إدارية «سيادية» تقرّرها الدولة أساساً ولم يكن للجماعات العمومية وللمواطنين أي دور في المشاركة في مناقشة المخططات أو بلورة التصوّرات أو الإشراف على إنفاذها. هذه الوضعية التي سيطرت على المشهد القانوني والإداري والسياسي التونسي، كرّسها القانون منذ انطلاق أوّل تشريع عمراني حديث في تونس (سنة ١٨٥٨). وتأكدت في كل التشريعات اللاحقة. بنتيجتها، باتت المادّة العمرانية مجالاً محاطاً بالسرّية في ظل انعدام مطلق للشفافية من ناحية، ومجالاً سلطوياً لا يجد المواطن فيه مكانا. وقد تعززت تبعاً لذلك مظاهر الفساد والتلاعب في هذا الشأن وظهرت قواعد غير مكتوبة وغير قانونية للتصرف في العقارات، ما أدى إلى الانفلات العمراني والبيئي في عديد المناطق.

هذا الوضع الذي تطبعه المحسوبيات والزبونية، طُرح من جديد في فترة ما بعد ٢٠١١، وهي فترة تتواصل إلى اليوم. وقد تميزت بما يأتي:

- تواصل تطبيق التشريعات العمرانية السابقة لسنة ٢٠١١ والسابقة أيضا لصدور دستور ٢٧ كانون الثاني ٢٠١١،
- إصدار تشريعات استثنائية تنال من جوهر التعمير الرشيد والاستعمال الأمثل للفضاءات والمساحات،
- تطوّر دور منظمات المجتمع المدني في التصدي للفساد العمراني والاختيارات الأحادية للدولة في المجال العمراني،
- العمل على إصدار تشريعات تحاول القطع مع الممارسات العمرانية السابقة: مجلة الجماعات المحلية ومشروع المجلة الجديدة للتعمير وتهيئة الفضاءات.

وسنحاول فيما يلي التعرّض أساساً إلى الاحتجاجات في مدينتي تونس والمرسى، مؤكدين على طريقة انتظام هذه الاحتجاجات ووسائل عملها وآثارها ونتائجها المباشرة وغير المباشرة على المسألة العمرانية من ناحية وعلى مسائل المواطنة من ناحية أخرى.

وقبل عرض أنواع هذه التحركات، تقتضي الإشارة إلى أنه سواء فيما يتعلّق بحديقة البلفيدير في سنتي ٢٠١١ و ٢٠١٧، أو فيما يتعلق بمدينة المرسى في سنتي ٢٠١٣ و٢٠١٧، فإننا نلاحظ الدور الأساسي الذي أدّته الجمعيات المهتمة بالشأن العمراني والبيئي، التي كانت تتكوّن من مختصين في مجالات عديدة (عمرانية، هندسية، بيئية، طبيعية، تاريخية، قانونية...) وتمثل في آن واحد منتدى للأخصائيين الخبراء والناشطين الحقوقيين. ومن أبرز هذه الجمعيات، جمعية أحباء البلفيدير (التي تأسست في ١٩٨٩) وجمعية صيانة مدينة المرسى.

طرق الحشد والمعنيين به

منذ أوّل احتجاجات عمرانية في شباط ٢٠١١، كان لشبكات التواصل الاجتماعي الدّور الأساسي لحشد الأشخاص المتعاطفين/ المعنيين بالمسألة. وفي هذا الإطار، نلاحظ أن كلاً من جمعيّة أحباء البلفيدير وجمعيّة صيانة مدينة المرسى، اعتمدتا على هذه الشبكات وذلك بالإعلام الآني والمتواصل عن كلّ المسائل التي تهم موضوع الاحتجاج وعن كلّ الوسائل المستعملة للدّفاع عن القضية: حماية حديقة البلفيدير من الخصخصة والبناء منذ ٢٠١١، أو حمايتها من مدّ طريق سريعة بداخلها في ٢٠١٧

أو حماية الجسر القديم بالمرسى في ٢٠١٣، أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية بالمرسى في ٢٠١٧، هذا الإعلام المتواصل بكل مراحل النشاط المدني وإبراز تعنت السلطة أو عدم مبالاتها كان له الأثر على الحشد المتواصل للناشطين والناشطات وكذلك المتساكنين والمتساكنات والجمعيات والمنظمات:

تم الاعتماد أيضاً على إنشاء ائتلافات مدنية للدّفاع عن الفضاءات المهددة. ففي مسألة مثال التهيئة العمرانية لمدينة المرسى، كان العمل في إطار ائتلاف مدني سمّي "المرسى تتبدل". هذا الائتلاف قاد الأنشطة والاحتجاجات والاتصالات وحملات الضغط على السلطات التي تمت في إطار مثال تهيئة مدينة المرسى.

هذا الائتلاف الذي أصبح لاحقا عنصراً أساسياً في الحياة المواطنية في مدينة المرسى[1].

الأمر نفسه تم في معرض قضية جسر المرسى القديم، وهي قضية بدأت فصولها حين اتخذت السلطات ممثلة في بلدية المرسى قراراً بهدم الجسر واستبداله بجسر جديد يكون أوسع من الجسر الحالي. وإذ تحصلت إحدى الشركات على الصفقة وبدأ العمل، قام ائتلاف مدني واسع تكوّن من عديد الجمعيات: جمعية صيانة مدينة المرسى، جمعية تاريخ ومصالحة جمعية القاصرين عن الحركة العضوية جمعيّة تكتف، جمعيّة قرطاجنة. الغرفة الجهوية لنساء الأعمال التابعة للاتحاد التونسي للصناعة والتجارة والصناعات التقليدية، الهلال الأحمر بالمرسى، جمعية البيئة بالمرسى، جمعية مساواة وتناصف، جمعية مواطنة للديمقراطية التشاركية وشخصيات ومواطنون. وقد تولى الائتلاف تنظيم التحرّكات والتواصل مع كل الأطراف المعنيّة وتنظيم اللقاءات والاحتجاجات، مما أوجد حركيّة هامة في مدينة المرسى، سيكون لها الانعكاس الهام على التحركات اللاحقة (خاصة في سنة ٢٠١٧ في قضية الأمثلة العمرانية ثم المشاركة في الانتخابات البلدية لسنة ٢٠١٨).

الضغط على الإدارة وعلى أصحاب القرار

بالتوازي مع حشد الرأي العام والقيام بالتحركات والاحتجاجات، تم الاعتماد أيضا على الضغط المباشر على الإدارة صاحبة القرار وذلك بالتوجه مباشرة إليها وتقديم العرائض وطلب المقابلات وتقديم البدائل. وقد أدى هذا الأمر في عديد الحالات إلى الاستجابة إلى المطالب المقدمة.

فقد عمدت المنظمات والائتلافات المشرفة على التحركات إلى مقابلة رئيس بلدية تونس من ناحية (قضية البلفيدير) ورئيس بلدية المرسى ووزير الجماعات المحلية (قضية المرسى خاصة فيما يتعلق بمثال التهيئة). كل هذه المقابلات واللقاءات كانت مصحوبة بحملة إعلامية قبل اللقاء وبعده لتؤكد دائماً بأنها ليست فقط حملات اعتراض على قرارات إدارية، بل هي أيضاً حملات اقتراح وتقديم بدائل عن مقترحات الإدارة: ففي قضية جسر المرسى، تمثلت البدائل المقترحة من الائتلاف المدني في ترميم الجسر وليس هدمه، وإقامة جسر جديد بتكلفة ٩٥٠ ألف دينار تونسي[2] وجعل منطقة الجسر منظمة خاصة بالمترجلين[3] واستعمال الأموال التي كانت سترصد للجسر الجديد لتهيئة أحياء شعبيّة في بلدية المرسى ومنها منطقة «لبحر لزرق» و«حي الرياض».

في قضية البلفيدير، تمثل اقتراح جمعية أحباء البلفيدير ومن معها من إئتلافات وشخصيات، في عدم تجزئة الحديقة وإقامة طريق حزاميّة، وخاصة تصنيف/ تسجيل الحديقة كتراث ثقافي وطبيعي لوضعها بمنأى عن الأطماع، وهو نفس التوجه الذي ذهب إليه ائتلاف المجتمع المدني في المرسى حول الجسر حيث طالب بتصنيفه تراثاً معمارياً ثقافياً. أمّا فيما يتعلق بمراجعة مثال التهيئة لمدينة المرسى فقد تمثل الاقتراح بتعليق النظر واتخاذ القرار فيما يخص مثال التهيئة إلى ما بعد انتخاب مجلس بلدي، وبمقاربة تشاركية مع المواطنين ومنظمات المجتمع المدني.

هذه البدائل عادةً ما تمكن الإدارة من النظر إلى المسائل من وجهة نظر مغايرة لمقاربتها التقنية الفنية وغير الإنسانية، وهو ما يمكنها أيضاً من إيجاد مخرج منطقي وعادة أقل تكلفة من الحلول أو الحلّ الذي اختارته.

اللجوء إلى القضاء

في قضية جسر المرسى وأمام خطر الهدم المحدق بذلك المعلم، لجأت جمعية صيانة مدينة المرسى بوصفها جمعية تهدف إلى حماية التراث الثقافي للمدينة، إلى القضاء وذلك لاستصدار قرار عاجل يوقف تنفيذ قرار هدم الجسر. وقد أسندت الدعوى إلى مخالفة القرار لمبدأ التناسب حيث أنه بالإمكان ترميم الجسر من دون أي حاجة لهدمه، وفق ما أكد المعهد الوطني للتراث، كما استندت إلى خرق مبدأ الشفافية لعدم مدّ الجمعيّة بالوثائق المتعلقة بالجسر ووضعه، وخرق مبدأ التشاركية لانفراد الإدارة باتخاذ القرار، وخصوصاً أن السلطة صاحبة القرار هي غير شرعية لأنها نيابة خصوصية معينة وغير منتخبة...

وكان رد المحكمة الإدارية في قرارها في مادة توقيف التنفيذ بتاريخ ١٠ شباط ٢٠١٧[4] بإيقاف تنفيذ قرار الهدم إلى حين صدور الحكم في الدعوى الأصلية. وقد تم تدعيم هذا النصر القضائي بقرار إداري لاحق تمثل في استصدار قرار من وزير الثقافة اعتبر بموجبه جسر المرسى «معلماً محمياً» وأوقفت «جميع الأشغال المضرة بكيان هذا العقار ومنع إجراء أي أشغال أو تغيير في وضعيته إلا بترخيص صريح من قبل المصالح المختصة في التراث»[5].

وقد أكدت هذه القضية أهمية اللجوء إلى القضاء من ناحية وأعطت للحراك المدني دفعاً كبيراً أثر لاحقاً على عمله.

الضغط باللجوء إلى الاحتجاجات والاعتصامات والمسيرات

إن تلازم آليات الضغط وأشكالها جعل المدافعين/ المدافعات عن الحقوق العمرانية يمارسون الضغط بأنواعه في الشارع وأمام المحاكم والإدارة، وذلك كي لا تبدو معزولة أو قانونية فقط. ولذا صاحبت هذه القضايا كلّها تظاهرات ودعوات إلى الاعتصام.

ففي قضية البلفيدير الأولى (٢٠١١)، كانت المسيرات المنظمة تنطلق من الحديقة نفسها لتتوقف أمام بناية شرع في تنفيذها على أراضٍ متاخمة لحديقة البلفيدير، وتعتبر بناية رمزية نظراً لإقامتها على أراضٍ تابعة قانونياً وإدارياً للحديقة، وكانت مقامة في مخالفة صريحة للقانون وللتراتيب.

أما فيما يتعلق بجسر المرسى ٢٠١٣/٢٠١٤ ومثال تهيئة بلدية المرسى (٢٠١٧)، فإن التظاهر كان يومياً أمام الجسر، وتحته وفوقه. وتمت الدعوة إلى اعتصام مفتوح يوم ٩ كانون الأول ٢٠١٧ ثم ألغي عندما أعلنت النيابة الخصوصية لبلدية المرسى تعليق أي قرار بشأن مثال التهيئة العمرانية للبلدية إلى حين انتخاب مجلس بلدي تكون له الشرعية للتداول ولاتخاذ القرار.

ما يميز هذه التحركات أيضاً أنها تزامنت مع أنشطة ثقافية وفنية وعلمية أدّت دورها في التوعية بالقضايا.

دور التظاهرات الثقافية والعلمية

تميزت تحركات البلفيدير والمرسى بجانب ثقافي وعلمي هام، حيث نظمت المعارض المتعلّقة بالأهمية التاريخية والثقافية لجسر المرسى في تظاهرة «الجسر في قلب المرسى»، كما نظم معرض صور وعروض موسيقية ومحاضرات ونقاشات حول الجسر،[6] بالإضافة إلى ما قامت به جمعية أحباء البلفيدير من تظاهرات وندوات ومعارض وزيارات للموقع وخفاياه... وسهرات موسيقية صديقة للبيئة... وقد استولدت هذه الندوات والمعارض نشاطا ثقافيا لدى فئات اجتماعية يسهل الوصول إليها أكثر عن طريق الفن والإبداع والسهرات منه عن طريق الدعوات التقليدية إلى الاحتجاج والتظاهر.

الائتلاف الانتخابي

ساهمت الاحتجاجات العمرانية (وغيرها) التي عرفتها مدينة المرسى في تجميع حساسيات ومشارب المدينة الاجتماعية والسياسية والمدنية في ائتلافات كان من آثارها إعداد قوائم انتخابية شاركت في الانتخابات البلدية التي جرت في ٦ أيار ٢٠١٨. و في هذا الإطار، يشار إلى القائمة الانتخابية «المرسى تتبدل» «La Marsa change»، وهي قائمة انتخابية مستقلة فازت بالمرتبة الأولى من حيث عدد الأصوات وعدد المقاعد المتحصل عليها.

هذه القائمة هي في الأساس نتاج التقاء مجموعة من الجمعيات والشخصيات التي التقت حول برنامج موحد لمدينة المرسى، وقد ساهمت احتجاجات جسر المرسى ومثال تهيئة المدينة في تأليف هذا البرنامج وفي تقارب هذه المكونات ليتبلور مشروع «المرسى تتبدل».

[1] سيدخل لاحقاً الانتخابات البلدية في قائمة مستقلة ويفوز بالمرتبة الأولى من حيث عدد الاصوات وعدد المقاعد المتحصل عليها

[2] ما يعادل في ٢٠١١ ما قيمته ٧٠٠ ألف دولار أمريكي

[3] المارة فقط

[4] القضية رقم ٤١٦٦١٥

[5] قرار وزير الثقافة في ١٠ شباط ٢٠١٤

[6] أنظر تظاهرة ٢١ نوفمبر ٢٠١٣ مثلا

هــذا المنشــور هــو نتــاج مــشروع بحــثي انطلــق في تمــوز ٢٠١٧ لاســتوديو أشــغال عامــة بالتعــاون مــع المفكــرة القانونيــة، تحــت عنــوان «العمــران والقانــون في لبنــان: التصامــيم التوجيهيــة وتأثيرهــا عــلى الحيــاة اليوميــة».

خــلاله، نــشرنا في مجلــة المفكــرة القانونيــة تباعــاً سلســلة مــن المقالات والمقابلات الــتي تناولــت ممارسة التنظيم المــدني في لبنان وتداعياته على حياة النــاس. شمــل البحــث مراجعــة لــكل مــا قــد كُتــب عــن الموضــوع، ودراســة للإطــار التشريــعي القــائم، وتحضــير قائمة بيانات لكافة التصاميم التوجيهية التي صدرت منــذ ١٩٥٤ حتى اليوم، وعملاً ميدانياً في ١٥ مدينة وبلدة في لبنان، وتحليل خرائــط اســتخدامات الأراضي، وإجــراء مقابــلات معمقــة مــع عدد كبير مــن صناع القرار والمجالس البلديــة. إضافة الى ذلك، أجرينــا ثلاثــة لقــاءات سكانية في المناطــق (المينــا، زوق مكايــل، صــور) كان هدفهــا الاســتماع إلى وجهــة نظــر الســكان والمعنيــين في القضايا الــتي أثارهــا البحــث. تم توثيــق هــذه اللقــاءات ونتــج عنهــا ثلاثــة فيديوهــات، نأمــل مــن إنتاجهــا أن تكــون نقطــة انطلاق للمزيــد مــن التحــاور عــن رؤيتنــا لمســتقبل المدينــة. كما قمنــا بتقــديم مجــريات البحــث في ثــلاث جامعــات في بــيروت (الجامعــة اللبنانيــة الأميركيــة، الجامعــة اليســوعية - فــرع مونــو، الجامعــة اللبنانية - فــرع الحــدث)، وذلــك لإشراك طــلاب العمــارة والتخطيــط والحقــوق في هــذه النقاشــات.

هــذا المنشــور يختــم مرحلــةً أولى للمــشروع، عــلى أن نســتكمل عملنــا، بهــدف تغيير المعــادلة القائمــة وإدخــال الأبعــاد الاجتماعيــة والمكانيــة إلى صياغــة القوانــين وإلى الحــوار والمشــاركة حــول الإنمــاء والتخطيــط والعــدالة.

فكرة: استوديو أشغال عامة بالتعاون مع المفكرة القانونية

إدارة البحث وتصميم: استوديو أشغال عامة (عبير سقسوق، نادين بكداش، مونيكا بصبوص)

إدارة البحث القانوني: المفكرة القانونية (نزار صاغية، كريم نمّور)

تحرير: استوديو أشغال عامة والمفكرة القانونية

تحليل ومعالجة البيانات، البحث الميداني وتحليل الخرائط في بعقلين، دبيّة، عدلون، شبريحا: جنى حيدر

المساعدة في معالجة البيانات: ريم بو حمدان، سمعان مارون

البحث الميداني وتحليل الخرائط في شكا، كوسبا، زغرتا، مينا: ميساء قصير

البحث الميداني وتحليل الخرائط في النبطية، ضبية، الدامور، زوق مكايل، حصون: تالا علاء الدين

البحث القانوني: المفكرة القانونية (نزار صاغية، كريم نمّور، جاسم شاهين، آية فرحات)

ترجمة وتحرير نصوص المساهمين/ات: لين هاشم

رسومات: عماد قعفراني

فيديو: مجد الحموي

هذا المشروع أنجز بدعم من مؤسسة «فورد»

موارد البحث:

— أرشيف المديرية العامة للتنظيم المدني

— أرشيف مجلس الإنماء والإعمار

— موقع www.localiban.org

— موقع http://wikimapia.org

— أطلس لبنان: الأرض والمجتمع (إيريك فرداي، غالب فاعور، سيباستيان فيلو)

— الجامعة اللبنانية، مركز الأبحاث والدراسات في المعلوماتية القانونية www.legallaw.ul.edu.lb

— مركز الدراسات والبحوث في التنمية والتخطيط CERDA في الجامعة اللبنانية

— موقع المديرية العامة للشؤون العقارية www.lrc.gov.lb